



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA
Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

L.R. 03-07-98 n° 19

COMPLESSO DEL PARCO DEL SAN LAZZARO VARIANTE 2017

**ELABORAZIONE E STESURA A CURA DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE E QUALITA' URBANA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
RIGENERAZIONE e
QUALITA' URBANA
arch. E.IORI

IL DIRETTORE DELL'AREA
COMPETITIVITA' e
INNOVAZIONE SOCIALE
arch. M. MAGNANI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

dott. Marco Bertani
arch. Elena Confortini
m.a. Carlotta Morini
arch. Marina Parmiggiani
arch. Anna Scuteri
arch. Valeria Spinato

AMMINISTRATIVO

Dott.ssa G. Vellani

L'ASSESSORE
ALEX PRATISSOLI

IL SINDACO
LUCA VECCHI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

data
marzo 2017

COMUNE DI REGGIO EMILIA

Area Competitività e Innovazione Sociale
Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana

**PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
"COMPLESSO DEL SAN LAZZARO"**

Relazione illustrativa

Marzo 2017

INDICE

1. Introduzione alla variante al Programma di Riqualificazione Urbana
 - 1.1. Il ruolo della riqualificazione nel progetto per la città.
 - 1.1.1. L'ambito di riqualificazione del Complesso del San Lazzaro: obiettivi generali e regesto dei principali Atti urbanistici di riferimento
 - 1.1.2. Le Strategie di intervento perseguite
 - 1.2. L'Università a Reggio Emilia ed al San Lazzaro
 - 1.2.1. I principali accordi tra i soggetti attuatori: riepilogo sintetico degli impegni sottoscritti e degli Atti conseguenti
 - 1.2.2. Sintesi della situazione nell'attuazione del programma edilizio
2. Il Programma di Riqualificazione Urbana e la presente variante
 - 2.1. Lo stato di fatto Inquadramento territoriale e analisi fisica del comparto
 - 2.1.1. Assetto delle proprietà
 - 2.2. Il sistema dell'accessibilità approvato
 - 2.2.1. Gli interventi a perimetro dell'ambito
 - 2.2.2. Gli interventi all'interno dell'ambito
 - 2.3. Stato delle infrastrutture
 - 2.4. Criticità dell'attuazione del PRU
 - 2.5. Il Metaprogetto
 - 2.5.1. Il sistema funzionale
 - 2.5.2. Il sistema di accesso
 - 2.6. Il progetto e la variante 2017
 - 2.6.1. Aree interessate. Perimetro di ambito e del programma di riqualificazione
 - 2.6.2. I contenuti della variante 2017 e il monitoraggio del PRU
 - 2.6.3. Funzioni
 - 2.6.4. Mobilità interna e parcheggi
 - 2.6.5. Il verde e la compartimentazione interna
 - 2.6.6. Il progetto dei confini le problematiche connesse alla sicurezza
 - 2.6.7. Prescrizioni progettuali
 - 2.6.8. Aspetti gestionali
 - 2.6.9. Manutenzioni
3. Attuazione del Programma di Riqualificazione
 - 3.1. Aspetti economici
 - 3.1.1. Quadro economico delle opere di urbanizzazione generali
 - 3.1.2. Ripartizione dei costi di urbanizzazione
 - 3.1.3. Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione
 - 3.1.4. Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione
 - 3.1.5. Primo stralcio delle opere di urbanizzazione
 - 3.2. Aspetti procedurali

1. Introduzione alla variante al Programma di Riqualficazione Urbana

La presente relazione viene redatta per illustrare le modifiche da apportare al PRU denominato Complesso del Parco del San Lazzaro, a seguito della evoluzione degli interventi che si sono succeduti all'interno e all'esterno dell'Area del Campus e alle nuove esigenze che si sono manifestate nel tempo da parte dei diversi soggetti proprietari o superficiali dei vari Padiglioni, nell'ambito di attuazione di un comparto strategicamente importante, sia per la sua localizzazione che per le sue finalità, interessando diverse Aziende, Enti e Istituzioni che vi operano all'interno.

1.1. Il ruolo della riqualficazione nel progetto per la città

Il Comune di Reggio Emilia opera costantemente per affermare una politica di rigenerazione dei tessuti esistenti, basata sul recupero e la riqualficazione della Città Storica e delle aree dismesse, considerandola " *una delle scelte strategiche su cui impostare lo sviluppo futuro delle città. Uno sviluppo attento a capitalizzare l'esistente riconvertendolo in una logica di perseguimento di "qualità totale", in grado di attrarre risorse e investimenti sia pubblici che privati oltre che di fornire identità specifica ai luoghi d'intervento*".

"Riqualficazione è, oggi, ammodernamento strutturale, inteso come ricerca di sinergie e condizioni di omogeneità per l'innalzamento del livello di competitività dell'intera rete della città. Un processo di ammodernamento che supera la logica "dell'occasione", affidandosi all'interattività di azioni che affrontano in modo innovativo le problematiche dell'urbanistica residenziale, dell'ambiente, del traffico, del trasporto collettivo, del Centro Storico, dei supporti ad un'ulteriore diffusione e qualificazione del sistema educativo e formativo, a cominciare dall'Università".

1.1.1. L'ambito di riqualficazione del Complesso del San Lazzaro: obiettivi generali e regesto dei principali Atti urbanistici di riferimento

Il Consiglio Comunale, con Delibera n. 30831/87 del 15/12/99, individuando gli **ambiti** del territorio comunale urbanizzato da assoggettare a **riqualificazione urbana**, poi recepiti nel PRG 2001, aveva definito i temi e gli obiettivi di qualità sociale, ambientale ed architettonica per ciascuno di essi.

Il Complesso del San Lazzaro è un complesso strutturato nel tempo a seguito di molteplici interventi di demolizione e ricostruzione volti ad adeguare gli edifici alle differenti funzioni che via via venivano ad insediarsi; viene edificato infatti, per ospitare il lazzaretto, il sanatorio e il lebbrosario prima e gli istituti psichiatrici poi.

L'articolo 58 delle NA del PRG 2001 del Comune di Reggio Emilia, ai fini della riqualficazione di parti dei Tessuti urbani degradate dal punto di vista urbanistico e ambientale, sotto utilizzate e/o irrisolte funzionalmente, individuava, tra gli Ambiti di riqualficazione urbana sottoposti alla formazione di Programmi di Riqualficazione Urbana, il "Complesso del San Lazzaro", fornendo le seguenti indicazioni programmatiche: "*si tratta di un ambito caratterizzato dalla necessità di recuperare e riusare il patrimonio storico-architettonico e ambientale dell'ex Istituto San Lazzaro ad uso pubblico (parco e Campus Universitario), con il miglioramento e potenziamento ecologico-ambientale degli spazi aperti, realizzando i necessari interventi di minimizzazione degli impatti rappresentati dalla viabilità esistente*".²

Il Programma di Riqualficazione del Complesso del San Lazzaro viene determinato dal Consiglio Comunale con la Deliberazione PG. n.9176/110 del 10/05/2010 di approvazione dell'Atto di assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma, quest'ultimo successivamente definitivamente approvato in data 03/02/2011 con Decreto n°3 della Presidente della Provincia di Reggio Emilia, a seguito di un complesso percorso procedimentale condiviso, attivato ai sensi dell'articolo 11 comma 1bis della legge L. n. 241/1990, che ha visto la partecipazione degli Enti, Aziende e Istituzioni coinvolte a vario titolo nell'attuazione del PRU e in particolare: la Provincia di Reggio Emilia, l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, l'Azienda Unità Sanitaria Locale,

1 Le parti in corsivo sono riprese dalla Relazione illustrativa del PRU approvato, così come modificata dalla variante non sostanziale del 2011.

2 Estratti dalla delibera di assenso dell'Accordo di programma di cui al comma successivo

l'Arcispedale Santa Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, l'Azienda Farmacie Comunali Riunite e l'Agenzia del Demanio.

L'approvazione del PRU avviene nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici generali previsti dalla L.R. 20/2000, il PSC e il RUE, il primo adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5935/87 del 06/04/2009, il secondo adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°5840/92 del 16/04/2009, successivamente definitivamente approvati con Delibera di Consiglio Comunale n 5167/70 del 05/04/2011.

I due strumenti urbanistici generali approvati rafforzano la valenza del Complesso come ambito strategico di attuazione della città pubblica e in particolare il PSC "pone prima di tutto l'attenzione sulla valorizzazione delle aree a più grande valenza strategica, che verranno qui chiamate Poli di Eccellenza (termine a cui si sottende un'accezione più ampia rispetto ai "Poli funzionali" della L.R. 20) e sulle grandi operazioni di Riqualificazione (anche queste intese in una accezione più estesa rispetto agli "Ambiti da riqualificare" della L.R. 20), assegnando a questi il compito di rilanciare e potenziare l'immagine, la competitività, la crescita culturale e sociale della città" e ne individua le potenzialità come Polo Universitario nei seguenti termini:

"Questo complesso storico dovrà contribuire a rafforzare la presenza universitaria a Reggio, raccordandosi con le altre sedi del centro storico (Caserma Zucchi e Chiostri di San Pietro). Così come è necessario procedere nel programma di attuazione del progetto complessivo dell'area, delle infrastrutture e dei servizi previsti, affinché l'ex San Lazzaro possa esprimere pienamente le forti potenzialità previste.

In generale, per quanto riguarda l'Università, si tratta di costruire le condizioni e le premesse affinché possa mettere radici solide nella nostra città con più ricercatori, più studenti e facoltà; ma soprattutto con il rafforzamento di quelli esistenti, ponendosi in relazione con le peculiarità e le eccellenze della città - Centro Internazionale per l'Infanzia, sanità, meccanica avanzata, agro-alimentare, - che richiedono innovazione e ricerca continua per rappresentare, anche in futuro, i punti di forza della città e del territorio.

La riqualificazione ambientale dell'area pone in primo piano il recupero del parco storico, contenuto imprescindibile di quell'unità di immagine spaziale che al S. Lazzaro si configura come relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso".³

Con successiva Deliberazione di Giunta Comunale PG.n.16233/234 del 13/09/2011 viene approvata una variante non sostanziale al PRU, determinata dalla novazione dell'Atto di Accordo tra il Comune e l'Università di Modena e Reggio Emilia, con conseguente aggiornamento di alcuni elaborati correlati in modo particolare alla realizzazione delle infrastrutture al servizio dell'insediamento che nel frattempo vengono realizzate.

Il Piano Operativo Comunale, il terzo strumento urbanistico previsto dalla L.R.20/2000, viene approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.9170/52 del 17/03/2014: nel POC si confermano le previsioni dei poli funzionali in attuazione riferiti ad **interventi di iniziativa pubblica e di interesse pubblico**: "Molte delle iniziative in corso rivestono un elevato carattere strategico per la riqualificazione e l'investimento sul futuro per la città e individuano l'approvazione di specifici Programmi di Riqualificazione Urbana per il perseguimento dei suddetti obiettivi".⁴

Il POC classifica quindi il PRU San Lazzaro tra gli ambiti in cui sono già stati approvati, alla data di adozione dello strumento urbanistico, i relativi PRU e come tali disciplinati dalle norme del RUE vigente (art. 4.2.2 comma 6); ne consegue che tali PRU non necessitano di specifica programmazione nel POC, ma che vengono riportati ugualmente con una diversa simbologia nella Tav. PO.1.2, ai soli fini ricognitivi, non escludendo comunque la possibilità di prevederne una specifica variante.

Si specifica inoltre che l'area oggetto del PRU è sottoposta per la quasi totalità a **vincolo culturale** quale immobile di valore monumentale ai sensi della ex-legge 1 giugno 1939, n. 1089, ed in parte quale "Zona di rilevante interesse pubblico" ex D.M. 01 agosto 1985, nonché a vincolo di tutela dei corsi d'acqua ex L. 29 giugno 1939, vincoli ora ricompresi dal D. Lgs. 24 gennaio 2004, n. 42.

3 Dalla relazione illustrativa del PSC 2011

4 Dalla relazione illustrativa del POC 2014

1.1.2. Le Strategie di intervento perseguite

Le strategie di intervento individuate e perseguite nell'attuazione del PRU sono ancora perfettamente condivisibili e se ne riportano di conseguenza le tematiche fondamentali:

"I fattori di successo per il decollo del polo universitario richiedono di intervenire progettualmente sia sul patrimonio edilizio esistente, ai fini di una corretta rifunzionalizzazione, sia sul sistema di accessibilità e mobilità pubblica e privata, sia sul sistema storico ambientale degli spazi aperti interni all'area.

*Gli interventi sul patrimonio edilizio devono essere realizzati con modalità tali da non snaturare l'indubbia **identità storica** del complesso in conseguenza della nuova destinazione individuata. Occorre particolare attenzione nel definire la destinazione dei singoli padiglioni considerando, da un lato gli elementi prestazionali e le vocazioni in qualche modo già esistenti e/o potenziali dei singoli edifici, in modo da minimizzare le opere fisiche di adeguamento (contenendo quindi i costi di recupero), dall'altro prevedendo, quando possibile, l'accorpamento degli istituti in plessi integrati, evitando le eccessive frammentazioni e le diseconomie di sedi distanti. Alcune strutture, quali l'aula magna, le biblioteche o i servizi di accesso ai cataloghi informatizzati, la mensa, altre grandi aule o laboratori, possono essere vantaggiosamente collocati in modo da servire più istituti.*

Alcune attività collaterali di servizi si prevede possano essere gestite o intraprese direttamente dai privati previo accordo o convenzionamento. Le foresterie, gli esercizi di ristorazione o la caffetteria, i pubblici esercizi, la mensa, costituiscono un esempio in questo senso, ma il concetto è estensibile ad altre attività.

*Seconda strategia fondamentale è quella di ricercare l'**integrazione dei servizi di trasporto** pubblici e privati per garantire un'adeguata accessibilità dell'area. La realizzazione di un sistema di trasporti alternativi di accesso al complesso si può individuare nella ridefinizione della viabilità di accesso e di distribuzione interna del complesso e nella realizzazione di un tracciato di metropolitana leggera che dalla stazione FS conduce al cuore di San Lazzaro.*

*La riqualificazione ambientale dell'area pone infine in primo piano il **recupero del parco storico**, elemento imprescindibile per preservare quell'unità di immagine spaziale che, storicamente, nell'area del San Lazzaro ha assunto una connotazione di stretta relazione tra patrimonio architettonico e verde diffuso. Pertanto, un intervento progettuale sul verde si muove, innanzi tutto, nella direzione della conservazione del patrimonio esistente. Ulteriore attenzione deve essere posta alla integrazione dell'esistente con un progetto che ridisegna i limiti esterni dell'ambito, in modo da identificare una quinta visiva (oltre che una barriera al rumore), sia sul versante nord (linea ferroviaria), che su quello meridionale (via Emilia).*

Esito del processo di riconversione dell'area sarà un polo con funzioni qualificate e con ampio raggio di fruizione, all'interno del quale (elemento di memoria storica del passato) si colloca il Museo della Psichiatria, concepito come struttura attiva, da collegarsi agli altri elementi fondamentali del polo universitario¹⁵.

1.2. L'Università a Reggio Emilia ed al San Lazzaro

L'Università Reggiana, nasce dalla sottoscrizione di vari accordi di programma fra i quali il principale risale al maggio del 1998, con cui si formalizzò l'intesa tra Modena e Reggio Emilia, fondata su un modello a rete di sedi.

Nel corso del 2012 l'Università di Modena e Reggio Emilia (Unimore) ha riorganizzato le proprie **strutture didattiche e di ricerca** secondo le indicazioni della Legge 240/2010 e successivi decreti attuativi. In particolare sono state attivate le nuove strutture organizzative denominate **Dipartimenti** a cui sono affidate le attività di gestione sia della didattica che della ricerca, e parallelamente sono state disattivate le precedenti strutture (Facoltà, Dipartimenti universitari, Dipartimenti ad attività integrata).

A Reggio Emilia sono state individuate a destinazione universitaria alcune importanti sedi, corrispondenti a storici complessi architettonici.

5 Dalla relazione illustrativa del PRU approvato.

In centro storico, a Palazzo Dossetti (ex-caserma Zucchi), la cui ristrutturazione è già completata, trovano collocazione il Dipartimento di Comunicazione ed Economia e il Dipartimento di Educazione e Scienze Umane, la biblioteca Interdipartimentale e la segreteria studenti.

Nell'area del complesso San Lazzaro sono insediati i corsi di laurea a carattere scientifico: il Dipartimento di Scienze e Metodi dell'Ingegneria (DISMI), ha trovato la sua sede all'interno del **Padiglione Buccola** che ospita la Direzione, la Segreteria didattica e le aule di lezione, il **Padiglione Tamburini** che ospita i laboratori sperimentali e le aule informatiche, il **Padiglione Morselli**, in cui si è insediata la segreteria amministrativa e gli studi dei docenti e dei ricercatori; il DISMI collabora inoltre alla gestione dei laboratori presso il Tecnopolo, Area ex Reggiane.

E' inoltre presente, il corso di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti del Dipartimento di Scienze della Vita presso il **Padiglione Besta**, attivo anche con il Centro di Ricerca industriale e di trasferimenti tecnologici "Biogest-Sitea" in area ex Reggiane al Capannone 19.

Per la Facoltà di Medicina e Chirurgia sono presenti i corsi di Laurea di Infermieristica/Tecnica della Riabilitazione Psichiatrica/Scienze Infermieristiche e Ostetriche presso il **Padiglione De Sanctis**, oltre a Logopedia e Terapia Occupazionale, mentre nel Padiglione Livi si tengono i Corsi di Laurea di Infermieristica Tecnica della Riabilitazione Psichiatrica.

1.2.1. I principali Accordi tra i soggetti attuatori: riepilogo sintetico degli impegni sottoscritti e degli atti conseguenti

07/08/1997 - L'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia ed il Ministero dell'Università e delle Ricerche Scientifica e Tecnologica (MURST) sottoscrivono un Protocollo di Intesa con il quale si formalizza l'interesse a realizzare la trasformazione dell'Università di Modena in "Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia" secondo il modello a Reti di Sedi. (dall'Atto di accordo)

27/05/1998 - L'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il MURST, gli Enti e le Istituzioni di Reggio Emilia - Comune, Provincia, Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura, Fondazione Manodori, Società Reggio Città degli Studi S.p.A. sottoscrivono un Protocollo di Intesa finalizzato alla stipulazione di uno o più Accordi di Programma nei quali definire gli impegni assunti dalle parti istituzionali (MURST e Università) e dagli enti sovventori per l'attuazione delle iniziative previste dal progetto di trasformazione dell'Università in "Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia". L'accordo prevede che gli Enti sovventori mettano a disposizione dell'Università risorse finanziarie non inferiori a 5 miliardi annui (2.580.000 Euro circa), per almeno 6 anni (periodo 1998-2003). (idem)

05/08/1999 - MURST e Università sottoscrivono n. 2 Accordi di Programma:

1°) Apporto di risorse finanziarie da parte del MURST per le esigenze della sede di Reggio Emilia,
2°) Definizione del piano di cofinanziamento (50% a carico di ciascun ente) per lo sviluppo edilizio della Sede di Reggio Emilia; in particolare per l'Area ex San Lazzaro (32 miliardi di lire - euro 16.526.621) per "urbanizzazioni, sistemazioni esterne e ristrutturazione di 5 immobili, con ampliamento, per i corsi di studio delle Facoltà di Ingegneria, di Agraria e di Medicina e Chirurgia"; (idem)

05/12/2000 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, la Provincia e il Comune di Reggio Emilia stipulano un Protocollo di Intesa con cofinanziamento ministeriale per una serie di interventi infrastrutturali e di recupero e valorizzazione tra cui il recupero dei Chiostrì di San Pietro, dell'ex Caserma Zucchi e dell'Area dell'ex San Lazzaro ai fini Universitari; (vedi accordo)

25/07/2001 L'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, il Comune di Reggio Emilia e la Provincia stipulano un Accordo di Programma per i seguenti interventi edilizi: Complesso ex caserma Zucchi, porzione del complesso Area Ex San Lazzaro, Chiostrì di San Pietro. (idem)

21/11/2007 con deliberazione di Giunta Comunale PG. n.23926/306 viene approvato il primo Atto di Accordo, ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, congiuntamente all'approvazione dello studio di fattibilità e del progetto preliminare, inerenti il Padiglione Vittorio Marchi;

30/11/2007 sottoscrizione dell'Atto di Accordo fra i soggetti interessati all'operazione (Comune di RE, Azienda Ospedaliera di RE, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, ER.GO, CCIAA, CRPA) finalizzato a valutare preventivamente la fattibilità dell'intervento, successivamente cofinanziato tramite finanziamento ammesso dal D.M.72/2008 e dalla Regione Emilia Romagna;

30/01/2008 con deliberazione di Giunta Comunale PG 1540/13, in anticipazione rispetto all'approvazione del PRU e dando attuazione alle intese di cui all'accordo di partecipazione, il Comune, ha approvato un progetto preliminare del primo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del "Complesso del San Lazzaro" per un importo di spesa complessivo pari a euro 2.500.000,00 riguardante: un primo tratto della nuova viabilità e le relative aree di parcheggio previste sul versante nord del comparto, in fregio alla linea ferroviaria Milano – Bologna; la riqualificazione del viale longitudinale nord; i percorsi di collegamento tra questo e la nuova viabilità; la messa in sicurezza dell'area verde;

27/05/2009 con delibera di Giunta Comunale n. 12970/162 è stato approvato il contenuto dell'Atto di Accordo, ai sensi dell'articolo 3 commi 2 e 5 della L.R. del 03/07/1998, n. 19, nonché degli articoli 11 e 14 della legge n. 241/1990, nonché il progetto preliminare generale delle opere di urbanizzazione del "Complesso del San Lazzaro" per l'importo complessivo di euro 9.990.242,48 (IVA compresa) di cui è stato individuato un Primo Stralcio, per euro 2.840.000,00, suddiviso in euro 2.500.000,00 per il lotto A e in euro 340.000,00 per il lotto B;

21/07/2009 è stato sottoscritto - tra il Comune, la Provincia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Azienda USL, Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova e Azienda Farmacie Comunali Riunite - l'Atto di Accordo di cui al punto precedente - ai sensi dell'art. 3 commi 2 e 4 della L.R. n. 19/1998 e degli artt. 11 e 14 della L. 241/1990 - denominato "Programma di riqualificazione urbana Complesso San Lazzaro in Reggio Emilia";

10/05/2010 con deliberazione PG .n. 9176/110 il Consiglio Comunale ha espresso assenso preliminare alla proposta di Accordo di Programma per l'approvazione del PRU in argomento in variante al PRG 2001 autorizzando il Sindaco a convocare la conferenza preliminare di cui al citato art.40 comma 2 bis della L.R.20/00 e ha approvato gli elaborati costitutivi del PRU ;

28/07/2010 con deliberazione di Giunta Comunale PG 14706/184 è stato approvato il progetto definitivo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione per un importo di spesa complessivo pari a euro 2.803.000,00 (finanziato per euro 1.963.000,00 da Università e per euro 840.000,00 da Comune) il tutto da realizzarsi in due stralci funzionali:

1. un primo stralcio funzionale (denominato "Lotto A") avente ad oggetto principale il primo tratto della nuova viabilità e le relative aree di parcheggio previsti in fregio alla linea ferroviaria Milano – Bologna, la riqualificazione del viale longitudinale nord, i percorsi di collegamento tra questo e la nuova viabilità;
2. un secondo stralcio funzionale (denominato "Lotto B") avente ad oggetto principale l'ampliamento del parcheggio Funakoshi, l'attraversamento pedonale di collegamento dal parcheggio al "Complesso del San Lazzaro", la riqualificazione del tratto della Via Emilia prospiciente il "Complesso del San Lazzaro";

08/11/2010 si è proceduto alla stipula dell'Accordo di Programma per la approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro", ai sensi dell'articolo 40 della L.R.n.20/2000 e dell'articolo 34 del D.lgs. 18/08/2000 n. 267;

10/11/2010 con deliberazione di Giunta Comunale PG.n. 21171/239 viene approvato in linea tecnica il progetto esecutivo relativo al recupero del Padiglione V.Marchi per un importo complessivo pari a €14.249.815,00 suddiviso in due stralci funzionali;

26/11/2010 con deliberazione di Consiglio Comunale PG. n.21634/241 é stata approvata la costituzione, della società a responsabilità limitata unipersonale interamente partecipata dal Comune di Reggio Emilia, denominata **Campus Reggio s.r.l.**, incaricandola della realizzazione dell'intervento di recupero del padiglione Vittorio Marchi;

01/12/2010 con deliberazione della Giunta Comunale PG. 22714/264 é stata approvata la novazione dell'Atto di Accordo, sempre ai sensi dell'articolo 11 della legge 07/08/1990 n. 241, tra Comune di Reggio Emilia, Azienda Ospedaliera e ER.GO. La novazione dell'atto si è resa necessaria per procedere con la stipula dell'atto di compravendita del fabbricato fra Arcispedale Santa Maria Nuova – Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia (proprietario dell'immobile), Società Campus RE srl, ER.GO e Comune di Reggio Emilia avvenuta in data 04/02/2011.

21/12/2010 il Comune ha costituito la società a responsabilità limitata unipersonale **Campus Reggio s.r.l.**, per la produzione di beni e servizi strumentali in favore del Comune di Reggio Emilia, in forza di Statuto il cui testo è stato approvato dalla Giunta Comunale in data 01/12/2010 con deliberazione PG 22710/263;

- CAMPUS Srl. ha acquistato dall'Azienda Ospedaliera Santa Maria Nuova la piena proprietà del padiglione Vittorio Marchi all'interno del complesso del san Lazzaro Campus Reggio Emilia e area cortiliva ad esso circostante catastalmente censita al fg. 158 mapp.78 sub.3 e la nuda proprietà della porzione di fabbricato e dell'area cortiliva ad esso circostante catastalmente censita al fg. 158 sub 4;

- con il medesimo atto notarile, l'Arcispedale Santa Maria Nuova ha costituito a favore di ERGO - Azienda Regionale per il diritto agli studi superiori, diritto di superficie, per la durata di 45 anni sulla porzione di fabbricato e di area cortiliva ad esso circostante censita al fg.158 mapp.78 sub 4;

03/02/2011 con decreto del Presidente della Provincia n. 3 la Provincia ha disposto l'approvazione del suddetto accordo di programma comprensivo dell'approvazione del PRU in variante al vigente PRG, pubblicandone il relativo avviso sul BUR n 27 del 16/02/2011;

15/06/2011 con delibera di Giunta Comunale PG.n. del 10715/172 è stato approvato atto di accordo con l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e ERGO, parzialmente novativo di quello sottoscritto in data 21/07/2009, inerente il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione del PRU in argomento (1° stralcio-lotto A) e la rimodulazione degli oneri finanziari previsti per il Lotto B, nonché l'atto convenzionale con la società "CAMPUS REGGIO SRL" che definisce l'accettazione ad ogni effetto dei contenuti alla variante al PRU e il contenuto dell'Atto di Accordo, predisposto dall'Area Ingegneria e Gestione delle Infrastrutture sulla base delle intese intercorse con Università;

13/09/2011 con deliberazione della Giunta Comunale PG.n. 16233/234 è stata approvata la variante non sostanziale al PRU conseguente alla novazione dell'Atto di Accordo: con tale deliberazione si dava atto che lo schema di convenzione urbanistica attuativa già facente parte degli elaborati costitutivi del PRU come approvato, prima della relativa stipula notarile, dovesse essere aggiornato con apposito provvedimento del Dirigente competente in riferimento ai nuovi assetti proprietari e ai nuovi impegni convenzionali assunti con gli atti citati in premessa;

25/10/2011 con deliberazione della Giunta Comunale PG.n. 18793/264 è stato approvato Atto di accordo integrativo e parzialmente modificativo tra Comune e Campus Reggio srl;

01/06/2012 con determina Dirigenziale PG. n°9552 viene approvata la perizia suppletiva di variante tecnica delle opere inerenti il primo stralcio lotto A di cui alla Delibera di Giunta PG 10715/172;

16/04/2013 con deliberazione di Giunta Comunale PG 12311/69 è stato approvato in linea tecnica il progetto esecutivo del primo stralcio lotto B delle opere di urbanizzazione inerenti il PRU per un importo complessivo pari a 1.933.000,00 euro;

30/12/2013 con Deliberazione di Giunta Comunale PG 38772/324 è stato approvato lo schema di convenzione tra Comune e Ausl e contestualmente il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione generale 2° stralcio, per un importo complessivo di €180.000,00, di cui il 50% a carico dell'Ausl;

23/05/2014 con Deliberazione di Giunta Comunale PG n. 17526 /139 è stato approvato il progetto definitivo - esecutivo del primo stralcio delle opere di urbanizzazione generale - Lotto C - per un importo complessivo di 130.000,00 euro;

24/03/2016 con Deliberazione di Giunta Comunale n. 65 è stato approvato l'"Accordo quadro tra Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia e il Comune di Reggio Emilia" che riconferma l'area del Campus San Lazzaro come area di sviluppo per ulteriori laboratori didattici, impianti sportivi e urbanizzazioni;

20/12/2016 con Deliberazione di Giunta Comunale ID 253/2016 è stato approvato in linea tecnica lo Studio di Fattibilità connesso all'attuazione dell'intervento "Padiglione Vittorio Marchi 2° stralcio".

1.2.2. Sintesi della situazione nell'attuazione del programma edilizio

La Provincia di Reggio Emilia ha provveduto all'acquisto e al completamento dei lavori di restauro ed adeguamento funzionale dei Padiglioni Buccola, Livi, Tamburini, Besta e De Sanctis.

L'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, a seguito della messa a disposizione da parte della Provincia, ha realizzato gli interventi di ristrutturazione del padiglione Morselli, con lavori di restauro conservativo dell'importante apparato decorativo e la ricostruzione degli ambienti interni nel rispetto assoluto dell'edificio, della conformazione dei suoi spazi, materiali e cromatismi, in modo da ripristinare nella loro originalità gli ambienti così com'erano nel periodo manicomiale.

Il Comune di Reggio Emilia ha nel frattempo completato i lavori di recupero del Padiglione Lombroso, intervento realizzato ai sensi dell'Accordo con Ausl sottoscritto in data 19/05/2008, per un importo complessivo lavori pari a € 3.100.000,00 di cui: € 2.065.827,60 con contributo del Ministero per i Beni Culturali e € 1.034.172,40 con stanziamento del Comune stesso.

Il **Padiglione Lombroso** destinato a Museo della Psichiatria è stato restaurato tramite un progetto, che, mirando essenzialmente al coinvolgimento emotivo dei visitatori, prevede al contempo di dotare tutti gli spazi di raffinate tecnologie, appositamente integrate nell'involucro esistente, con l'obiettivo di consentire la più elevata informatizzazione degli allestimenti museali, l'interattività, e il ricambio continuo dei contenuti museali.

L'area esterna è concepita come un'estensione degli spazi espositivi; a tale scopo sono state riportate alla luce le tracce del muro di recinzione abbattuto negli anni '70, la cui presenza è stata rievocata mediante un simbolico volume in ferro e lamiera realizzato sul suo sedime, quale supporto espositivo.

Il PRU approvato recepisce inoltre quanto previsto per il **Padiglione Vittorio Marchi**, che a seguito di un intervento di recupero e valorizzazione, solo in parte realizzato, prevedeva al suo interno l'inserimento di svariate funzioni: uno studentato composto da 10 unità abitative per un totale di 44 posti alloggio (finanziato in parte dalla Regione, in parte dal MIUR ai sensi della Legge 338/2000), un bar/mensa a servizio del campus, spazi commerciali di carattere polivalente, uffici e attività di formazione e ricerca compatibili con gli usi previsti nell'ambito.

Tabella di riepilogo degli interventi effettuati dalla Provincia (dal sito ufficiale della Provincia)

IMMOBILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA IMMOBILE (mq)	VALORE ACQUISTO COMPLESSIVO (€)	IMPORTO ADEGUAMENTO (€)	NOTE
PADIGLIONI ACQUISITI E RISTRUTTURATI DALLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA				
1	BUCCOLA	mq. 2.966	€ 8.730.000,00	già consegnato all'Università (luglio 2005)
2	LIVI	mq. 1.800		già consegnato all'Università (ottobre 2004)
3	TAMBURINI	mq. 1.543		già consegnato all'Università (luglio 2005)
4	BESTA	mq. 2.563		già consegnato all'Università (marzo 2008)
5	DE SANCTIS	mq. 3.068		già consegnato all'Università (giugno 2008)
6	MORSELLI	mq. 1.766	€ 2.775.000,00	adeguamento curato dall'Università
SPESE NOTARILI			€ 97.442,45	
Totale		mq. 13.706	€ 11.602.442,45	€ 12.040.000,00
TOTALI		Totale acquisto, adeguamento e ristrutturazione padiglioni		€ 23.642.442,45
		Interventi a sostegno Università come da accordo di programma, anni 1999-2004		€ 3.096.000,00
		TOTALE GENERALE		€ 26.738.442,45

2. Il Programma di Riqualificazione Urbana e la presente variante

2.1. Lo stato di fatto Inquadramento territoriale e analisi fisica del comparto

La presente descrizione viene aggiornata con l'evoluzione dei progetti realizzati e/o in corso, soprattutto in relazione alle infrastrutture al servizio dell'insediamento e dotazioni territoriali, all'interno e all'esterno dell'ambito di intervento.

Il complesso del San Lazzaro si trova sulla via Emilia verso Modena nella fascia urbana compresa fra la via Emilia stessa, nel tratto specifico denominata Via Amendola, e la ferrovia Mi-

BO. A nord la ferrovia separa l'ambito da aree di proprietà comunale destinate a verde, oltre le quali si trova la vasta distesa dell'Aeroporto. A sud l'area è caratterizzata da un tessuto urbano ad alta densità eminentemente residenziale, con qualche servizio di quartiere costituito da Scuole primarie e servizi sanitari. Tra questi ultimi è stato dismesso il comparto corrispondente al PRU Ospizio, sede della Casa di riposo per anziani e destinato a residenza, terziario e servizi.

Nell'ambito del PRU Ospizio, attualmente oggetto di studio di variante sostanziale in conformità al POC approvato, su un'ampia area di cessione acquisita dal Comune a seguito della stipula della relativa convenzione a scopo edificatorio, l'Amministrazione Comunale ha nel frattempo realizzato una struttura residenziale per anziani; lo stesso PRU deve essere modificato nelle sue destinazioni d'uso e funzioni a seguito dell'approvazione della prima variante al POC 2014, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n.68 del 13/04/2015. All'interno del comparto, normato da apposita scheda, sono previste importanti funzioni pubbliche, in particolare una biblioteca e un polo territoriale sanitario-assistenziale.

A ovest e est sono collocati insediamenti industriali e commerciali: a ovest il comparto è separato da essi da via Doberdò, a est dal torrente Rodano. Su questo fronte è presente inoltre il complesso cimiteriale di San Maurizio comprensivo della Chiesa Parrocchiale.

Il complesso presenta a tutt'oggi degli elementi di criticità, sia in relazione ad alcune porzioni del Parco pubblico che necessiterebbero di una maggiore manutenzione anche in relazione alla messa in sicurezza, sia in relazione ad alcuni edifici di notevole pregio storico-architettonico che sono in stato di abbandono o in corso di ristrutturazione.

Il sistema dell'accessibilità e della viabilità interna del comparto è stato profondamente riformulato a seguito dell'approvazione del PRU e della relativa variante, individuando una gerarchia di percorsi ciclo-pedonali e carrabili e un sistema di controllo degli accessi atti a regolamentare la viabilità all'interno e all'esterno dell'intero complesso.

2.1.1 Assetto delle proprietà

A tutt'oggi la proprietà del complesso è ripartita tra una serie di Aziende, Enti e Istituzioni pubbliche: le proprietà dell'Ausl, ad esclusione degli edifici utilizzati dall'Azienda sanitaria, del Padiglione Esquirol, delle Scuolette, sono destinati progressivamente ad Attrezzature Universitarie e Servizi, così come gli edifici a tutt'oggi di proprietà della Provincia (Livi, Besta, De Sanctis, Tamburini, Buccola, Morselli) che sono in diritto di superficie all'Università di Modena e Reggio Emilia; la società Campus Reggio s.r.l., società a intero capitale pubblico, è proprietaria del Padiglione denominato Vittorio Marchi e dell'area pertinenziale dello stesso, avendo affidato a ER.GO., l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, la gestione dell'edificio e degli eventuali finanziamenti ex L.338/2000, tra i quali è ricompresa la Residenza di Reggio Emilia; sono presenti inoltre l'Azienda Speciale Farmacie Comunali Riunite, promissaria di aree di cessione poste a nord del comparto e il Demanio Pubblico per una minima quota afferente i mappali su cui insiste un canale storico di irrigazione.

In particolare sono di proprietà di AUSL i padiglioni Esquirol e annessi, (Connolly, Stuoie e Dopolavoro), Biffi, Bertolani, Donaggio, Golgi, Guicciardi, Lombroso, Morel, Colonia Agricola, Ziccardi, Villino Svizzero, Tanzi, UAC, Valsalva, nonché l'area della Ex Porcilaia, così come tutte le aree verdi e di viabilità esistente presenti all'interno del comparto. Tali edifici ne ospitano la sede amministrativa (Morel), i poliambulatori (Ziccardi) e alcune ulteriori strutture sanitarie (Bertolani, Tanzi, UAC, Valsalva), mentre il padiglione Lombroso è in uso al Comune di Reggio per 99 anni pur rimanendo la nuda proprietà di Ausl.

Il capannone che si attesta su Via Doberdò è di proprietà di Farmacie Comunali Riunite ed è utilizzato come magazzino: a seguito dell'approvazione del PRU in variante rispetto al PRG 2001, tale proprietà è stata esclusa dalla perimetrazione di comparto.

Sono inoltre ricomprese negli interventi in progetto alcune porzioni di aree di proprietà dell'Ausl e del Comune inerenti soprattutto le viabilità esistenti.

La superficie territoriale catastale di comparto interna all'ambito si estende per 353.115 mq. con una consistenza catastale volumetrica pari a 284.723 mc., mentre da misurazione su Sistema Georeferenziato l'area di Ambito risulta pari a 351.338 mq.

Segue tabella delle proprietà e individuazione catastale

Padiglione - Area	Proprietà	Foglio	Mappale	SF	VP	Qualità	Volume	Destinazione finale
padiglione Livi	PROVINCIA Unimore	158	60	4.113		ente urbano	8.440	superficie fondiaria
				4.113			8.440	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	86		260	incolto		area in cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	121		3.255	seminativo		area in cessione
					3.515			
padiglione De Sanctis	PROVINCIA Unimore	158	74	9.383		ente urbano	14.946	superficie fondiaria
impianto	PROVINCIA Unimore	158	75	30		ente urbano		superficie fondiaria
				9.413			14.946	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	120		892	prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	123		309	seminativo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	125		1.525	frutteto		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	132		1.072	area fabbricabile dismessa		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	135		457	area rurale		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	126		526	frutteto		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	128		113	prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	133		709	area fabbricabile dismessa		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	134		452	area rurale		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	130		553	seminativo		verde di cessione
					6.608			
padiglione Besta	PROVINCIA Unimore	158	77	7.445		ente urbano	10.800	superficie fondiaria
				7.445			10.800	
padiglione Tamburini	PROVINCIA Unimore	177	6	4.394		ente urbano	7.135	superficie fondiaria
				4.394			7.135	
padiglione Morselli	PROVINCIA Unimore	177	8	7.354		ente urbano	9.345	superficie fondiaria
				7.354			9.345	
padiglione Buccola	PROVINCIA Unimore	177	5	8.727		ente urbano	12.190	superficie fondiaria
				8.727			12.190	
area verde	PROVINCIA Unimore	177	45		4.151	prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	46		616	prato irriguo		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	47		5.022	prato irriguo		verde di cessione
					9.789			
TOTALE PROVINCIA				41.446	19.912		62.856	
TOTALE PROVINCIA ST								61.358
viabilità	FCR	158	84		622			
viabilità	FCR	158	111		55			
viabilità	FCR	158	147		1.561			
TOTALE FCR					2.238			2.238
padiglione V.Marchi	SOCIETA' CAMPUS	158	78	12.293		ente urbano	24.486	superficie fondiaria
TOTALE CAMPUS				12.293			24.486	12.293
parcheggi	COMUNE	158	162		6.310	ente urbano		urbanizzazione
TOTALE COMUNE					6.310			6.310
	DEMANIO	158	90	126				
	DEMANIO	158	91	15				
	DEMANIO	158	145	450				
	DEMANIO	158	146	380				
TOTALE DEMANIO				971				971
TOTALE ST PRU								353.115
TOTALE CONSISTENZA CATASTALE PRU								284.723
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	159	370		prato irriguo		
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	116	746				
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	118	379				
				1495				
parcheggio cimitero	AUSL	177	95	1.355		da accertare		
parcheggio cimitero	AUSL	177	99	121		seminativo		
				1.476				
via Doberdò	COMUNE	158	25	64			70	
via Doberdò	COMUNE	158	94	1.283				
TOTALE COMUNE				1.347				

2.2. Il sistema dell'accessibilità approvato

2.2.1 Gli interventi a perimetro dell'ambito

A sud dell'ambito di intervento é stato realizzato e posto in funzione il parcheggio di interscambio Funakoshi, strettamente correlato alla funzionalità del comparto, con accesso da Via Gattalupa e da Via Amendola, per un complessivo di 253 posti auto. Lungo la via Emilia sono state realizzate le opere di riqualificazione della viabilità nel suo complesso e in particolare del percorso ciclo-pedonale esistente a nord della stessa, ad esclusione di un breve tratto in corrispondenza del padiglione Vittorio Marchi, e la riorganizzazione e risistemazione degli accessi al comparto, tramite l'individuazione di più ingressi ciclo-pedonali, posizionati in tre punti strategici del fronte del Campus: il primo ad ovest del Padiglione V. Marchi, il secondo in prossimità della fermata del TPL e in corrispondenza dell'attestazione del parcheggio Funakoshi, il terzo, finanziato in parti uguali dal Comune e da Ausl a scavalco tra i padiglioni Morel e Ziccardi. Le accessibilità carrabili sono state individuate in posizioni puntuali rispetto allo sviluppo del complesso, in corrispondenza di via Doberdò, ad est del Padiglione V. Marchi, consentendone così l'accesso al parcheggio di servizio, ed a est del Padiglione Ziccardi, in cui sono localizzate le destinazioni d'uso principali dell'Ausl, e che costituisce attualmente il punto di accesso principale agli edifici utilizzati dall'Azienda sanitaria e relativo parcheggio.

2.2.2 Gli interventi all'interno dell'ambito

La finalità principale della riorganizzazione viabilistica e ciclo-pedonale é stata quella di salvaguardare il Parco Storico, elemento connettivo principale del complesso, spostando sul perimetro nord, a ridosso della ferrovia, l'asse principale di accesso ai padiglioni e i relativi parcheggi pubblici, rafforzando in tal modo la pedonalizzazione della fruizione interna dei percorsi a perimetro dei singoli edifici.

Rimangono localizzati all'interno dell'ambito due aree a parcheggio prospicienti la Via Emilia, poste in corrispondenza del padiglione V. Marchi e dello Ziccardi, il primo per un numero complessivo previsto di circa 80 posti auto, il secondo pari a ulteriori 270 posti.

Da Via Doberdò si accede alla viabilità di perimetro nord del complesso, realizzata in parallelo alla ferrovia e attualmente attestata in corrispondenza del padiglione Buccola, per un complessivo di circa 360 posti auto.

Tutte le infrastrutture al servizio dell'insediamento descritte sono state inserite nel primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto, suddiviso in più lotti di intervento, ad esclusione del nuovo ingresso Ausl e della riqualificazione dell'accesso storico e del relativo viale di ingresso, che sono stati inseriti nel secondo stralcio di progetto.

2.3 Stato delle infrastrutture

Lo stato delle infrastrutture esistenti è in continua evoluzione: da alcuni anni sono state finanziate ed in parte spese somme finalizzate alla realizzazione del Campus Universitario e parallelamente sono inoltre continuati gli interventi da parte dell'AUSL, che continua ad investire per rispondere ai propri compiti istituzionali.

L'area del San Lazzaro è relativamente ben servita per quanto riguarda le principali reti impiantistiche, in parte perché quasi tutti gli edifici sono in uso o lo sono stati fino a poco tempo fa, in parte perché viene attraversata dalle linee principali di alcune reti, come il gas (media pressione) o la fognatura pubblica. Attraversa l'area anche una delle dorsali principali dell'acquedotto cittadino. Solo alcuni degli edifici sono serviti dalla rete gas, come ad esempio il Padiglione Vittorio Marchi, ma si suppone che tale fornitura possa essere richiesta per i nuovi padiglioni destinati ad ospitare i laboratori di ingegneria che potrebbero anche essere interessati da sistemi innovativi per la produzione di aria condizionata. La scelta più razionale auspicata dal PRU approvato consisteva nella scelta di utilizzare il teleraffrescamento, data la presenza nell'area della rete di teleriscaldamento. Questa voce inciderebbe considerevolmente sul capitolo di spesa generale delle infrastrutture a rete, poiché richiede la realizzazione ex-novo di una rete ad anello alla quale verrebbero allacciate le singole utenze e di almeno una grande centrale di raffrescamento per la produzione del freddo.

Le voci definite nel quadro economico delle opere di urbanizzazione generale a carico dei soggetti attuatori riguardano la rete di **smaltimento delle acque bianche** e la rete di **illuminazione pubblica**. All'interno del progetto si è considerata la quota parte delle acque bianche provenienti dagli immobili e dalle relative aree pertinenziali, oltre a quelle delle strade e dei percorsi ciclabili interni e quelle delle zone di parcheggio oggetto del presente intervento.

Al momento, la quasi totalità degli edifici presenti nell'area è servita dalla rete di adduzione dell'**acqua** per l'uso idrico sanitario e dalla rete di **teleriscaldamento**. Potrebbero rendersi necessari inoltre piccoli adattamenti ai singoli scambiatori, ma questi rientrano tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardano quindi l'infrastrutturazione generale, così come l'allacciamento dei pochi padiglioni non ancora serviti e degli edifici di nuova costruzione. Per quanto riguarda l'impianto antincendio, la valutazione risulta difficile senza una approfondita progettazione, che si rimanda alle fasi successive. Sembra infatti che la rete possa essere in grado di coprire le esigenze per questo uso, con solo alcuni potenziamenti di tratti delle condotte esistenti ed il collegamento di altri punti in modo da creare un circuito ad anello.

Relativamente al servizio del **gas**, l'area è attraversata sia da una linea principale di media pressione che da altre due linee di bassa pressione, per cui gli eventuali nuovi allacciamenti non sono un problema. Il servizio è comunque probabilmente non necessario essendo servita l'area dal teleriscaldamento.

Relativamente alla **rete fognaria**, l'area è attraversata da una linea principale di acque miste di sezione sufficiente a garantire il deflusso delle acque reflue di tutti i padiglioni (la maggior parte dei quali è tra l'altro già allacciato a questa rete). Saranno dunque probabilmente in parte da rifare alcuni degli allacciamenti, opere comunque da imputare tra gli interventi di ristrutturazione dei singoli fabbricati e non riguardanti quindi l'infrastrutturazione generale. La rete di acque bianche è per gli edifici esistenti in uso convogliata in quella mista che viene indicata negli elaborati di rilievo come tale. Per gli edifici recentemente ristrutturati essa è stata separata da quella delle acque nere, e il suo recapito è convogliato nel Torrente Rodano, che viene individuato come il recettore finale di tutto il comparto.

In relazione alla linea elettrica è stato necessario realizzarla ex-novo in sostituzione di quella esistente di proprietà dell'Ausl.

Per l'illuminazione pubblica si rimanda alla planimetria P3.1.3 che individua l'impianto ad oggi realizzato e quello di progetto per le porzioni d'ambito di interesse pubblico.

L'area è servita da una **rete telefonica** "interna" di proprietà dell'Ausl; il PRU prevedeva dunque la realizzazione di una nuova rete, con caratteristiche tecnologiche particolari atte a soddisfare le esigenze dell'università in città. E' inoltre presente una rete telematica (tritubo) gestito da diversi gestori che serve l'area relativamente al servizio di trasmissione dati (internet, rete telematica interna di Università e Ausl).

Per quanto riguarda il sistema di **raccolta dei rifiuti**, l'area è attualmente servita dal servizio di raccolta del Comune.

All'interno dell'ambito il PRU proponeva la modifica dell'assetto attuale del sistema di raccolta, sostituendolo con un sistema per isole ecologiche per togliere dal parco storico i cassonetti distribuiti attualmente lungo la viabilità. Questo tipo di raccolta non è prescrittivo, in quanto particolarmente impegnativo dal punto di vista gestionale per i proprietari. Tuttavia esso risulta il migliore sistema per ottenere un maggiore livello di decoro del parco, che si deve presentare sempre meno come un'area urbanizzata, e per estendere ulteriormente il sistema di raccolta differenziata potenziato fortemente dalla organizzazione per isole ecologiche private. Il sistema garantisce una raccolta differenziata di qualità, anche se implica una forte responsabilizzazione dei soggetti gestori, con conseguenti oneri economici, che dovranno avere cura di mantenere pulita la propria isola ecologica, che sarà realizzata preferibilmente su area di loro proprietà, individuando competenze qualificate cui affidare le mansioni di raccolta differenziata e stoccaggio.

In merito alla localizzazione delle **isole ecologiche** che dovranno essere adeguatamente dimensionate sulla base dei mc di rifiuti previsti, esse dovranno esse accessibili dalla viabilità interna od esterna, chiuse con appositi sistemi, idonee a consentire spazi di manovra per i mezzi, ampliabili in funzione di successivi aumenti del numero delle utenze.

Tutti gli aspetti inerenti le infrastrutture al servizio dell'insediamento con le relative considerazioni di natura ambientale sono meglio sviluppate nella Valutazione di sostenibilità ambientale e nei documenti specialistici inerenti il bilancio energetico e il rischio idraulico.

2.4. Criticità dell'attuazione del PRU

Molte delle condizioni di criticità espresse nella relazione del PRU approvato sono state risolte a seguito degli interventi effettuati sulla viabilità, nonostante l'aumento di carico urbanistico conseguente alle nuove funzioni insediate; rimangono delle problematiche in relazione alla regolamentazione del traffico veicolare all'interno dell'ambito, della predisposizione di una adeguata segnaletica in relazione alle numerose e diversificate funzioni insediate e soprattutto allo stato di conservazione del verde e del parco pubblico, la cui presa in carico come area di cessione non è ancora avvenuta e di conseguenza l'effettuazione della relativa manutenzione.

Di seguito si riportano le criticità più significative riscontrate e le possibili soluzioni, nonché una serie di progettazioni esecutive che si intendono programmare in relazione alle diverse problematiche.

In relazione al tema **della segnaletica e toponomastica** di comparto è necessario implementare la segnaletica in essere per evidenziare la visibilità degli accessi sulla via Emilia e la destinazione d'uso dei singoli padiglioni, onde favorire l'utenza nell'orientamento e nell'individuazione delle diverse funzioni all'interno dell'ambito.

Sul tema della mobilità si sono riscontrate alcune problematiche e ipotizzato, di concerto con i diversi Servizi competenti, le possibili soluzioni a breve e lungo termine, da concordarsi con gli Enti e le istituzioni che risultano proprietari e superficiali delle aree e dei padiglioni e che operano all'interno dell'ambito.

In relazione all'accessibilità principale al comparto la fluidità dell'ingresso da Via Doberdò è sicuramente correlata alla realizzazione della rotatoria prevista a carico di soggetti terzi, gli attuatori del PRU denominato dal POC come IP-6 PRU Ospizio, da realizzarsi in corrispondenza dell'intersezione tra questa infrastruttura e la Via Emilia, in sostituzione dell'attuale incrocio semaforizzato, soluzione già prevista nel PRU approvato e individuata come opera da realizzarsi a carico dello stralcio 12 Padiglione Morel. Viene inoltre riconfermata la necessità di un secondo accesso alla viabilità, in parte realizzata, posta a nord dell'ambito, per consentire la chiusura dell'anello esterno; tale secondo accesso sarà da localizzarsi più a est, oltrepassato il Torrente Rodano.

I tematismi minori relativi all'accesso con guardiana e pilomat per gli utenti autorizzati verranno risolti con la predisposizione di una progettazione complessiva delle viabilità interne di comparto.

Si segnalano di seguito gli interventi in progetto o in fase di attuazione che potrebbero garantire la risoluzione di alcune problematiche riportate nelle criticità ancora esistenti: il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione localizzate a nord con l'implementazione dei parcheggi esistenti, nonché il progetto per il completamento del marciapiede sulla via Emilia, in particolare nel tratto prospiciente il Padiglione V. Marchi e i relativi parcheggi.

2.5 Il metaprogetto

Si riportano i paragrafi della Relazione illustrativa del PRU approvato sul metaprogetto o concept generale della progettazione d'ambito che mantengono ancora la loro valenza concettuale.

"L'area del Complesso del San Lazzaro è collocata in un ambito urbano fortemente consolidato e caratterizzato da diverse funzioni, tutte rilevanti.

Pensare il Campus al San Lazzaro ed intervenire di conseguenza, significa, ripensare e riconoscere una disposizione non solo interna all'area, ma di tutto questo settore della città, garantendo la qualità delle relazioni urbane richieste ed il necessario grado di scambio culturale, ricreativo, sociale, tra Università e Città.

Il metaprogetto intende individuare alla scala urbana le relazioni esistenti e potenziali ed affronta due temi fondamentali: il sistema funzionale ed il sistema dell'accessibilità.

2.5.1 Il sistema funzionale

Il futuro **Campus Universitario** occuperà la quasi totalità dell'area in oggetto, per "configurare di fatto un polo scolastico-universitario; all'interno dello stesso ha trovato altresì collocazione il Museo della Psichiatria. Le sole attività dell'**AUSL** (attuale proprietaria prevalente dell'area) delle quali si prevede il permanere in loco saranno la residenza psichiatrica, insediata negli edifici denominati Unità di Abitazione e Cura (UAC), recentemente ristrutturata, e gli uffici attuali di Igiene Pubblica e di Medicina del Lavoro, collocati in un edificio di recente realizzazione.

E' stata individuata inoltre un'area destinata ad **usi polivalenti**, corrispondente ai fabbricati Esquiroi, Villa Marchi vecchia (ex Villa Conolly), Villino Stuoie e pertinenze, nella quale possano trovare collocazione attività, anche private, a servizio dell'università o del territorio. Questa scelta è stata motivata sia dalle caratteristiche dei fabbricati, che per dimensioni, tipologie e stato di conservazione (e conseguenti costi di ristrutturazione) non consentono un'adeguata collocazione degli usi universitari, sia per la posizione a "cerniera" tra il campus e la città esistente e futura (PRU "Ospizio").

Il metaprogetto (tav. P2.1) individua le aree a verde alla scala urbana esistenti (campo di Marte, parco del Mauriziano, aree a nord della ferrovia) e le potenziali nuove aree di espansione del verde, a nord della ferrovia.

Si evidenziano inoltre le aree dei servizi alla scala urbana esistenti (l'area delle piscine - campo di atletica, il Mirabello), che potrebbero essere funzionali alle esigenze del campus. Il metaprogetto individua, per queste tipologie di aree i collegamenti esistenti e potenziali, soprattutto in termini di collegamenti ciclopedonali.

2.5.2 Il sistema di accesso

Il sistema della mobilità si articola in una serie di interventi interni ed esterni al perimetro di comparto tesi a potenziare il più possibile l'accessibilità attraverso mezzi di trasporto pubblico e ciclabile e a spostare la circolazione degli automezzi dalla viabilità interna esistente alle aree periferiche del parco.

Per quanto attiene il sistema pubblico dei trasporti è stata realizzata la fermata della Metropolitana leggera Reggio-Bagnolo che avrà nel Campus del San Lazzaro il capolinea meridionale e collegherà al complesso la stazione ferroviaria centrale e la fermata Mediopadana. Il Campus sarà facilmente raggiungibile dalla Stazione Centrale e dal CIM, una volta realizzato il tratto di metropolitana di superficie previsto appositamente progettato al fine di offrire un servizio pubblico di elevato livello. La fermata-terminal ha determinato la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale che, oltre a servire la stazione, collegherà le due parti di città (campus e parco del Rodano/aeroporto) e le piste ciclopedonali esistenti e di progetto. La linea prosegue fino alla stazione della Alta Velocità, per consentire una completa interconnessione dei collegamenti su rotaia. Particolarmente strategico inoltre il collegamento con il polo funzionale delle Reggiane (Reggio Emilia Innovazione).

Di fronte al Padiglione Morel a sud della via Emilia è stato realizzato il **parcheggio scambiatore** esterno denominato Funakoshi, su cui è stato attestato il capolinea del minibus E di collegamento con il Centro Storico. Ulteriore mezzo di trasporto pubblico è la linea di bus n. 2 che collega S. Ilario a Rubiera. Per quanto riguarda le linee di trasporto pubblico su gomma, le linee esistenti sulla via Emilia saranno adeguatamente potenziate e implementate verso le altre sedi universitarie e le fermate corrispondenti adeguatamente attrezzate.

In base alle indicazioni del Piano Urbano della mobilità, il sistema delle **piste ciclabili** viene inoltre potenziato con la realizzazione delle ciclovie I est e II, e dalle ciclovie anulari I, II, III che si attestano lungo la via Emilia all'altezza di Porta San Pietro, della Chiesa di Ospizio e del Mauriziano, che avranno collegamenti diretti con i percorsi interni del Parco, in modo che esso sia inserito nel sistema della mobilità ciclabile a livello urbano.

Con mezzi privati il Campus sarà raggiungibile dalla via Emilia, sulla quale saranno realizzate due rotatorie in corrispondenza degli incroci esistenti di via Doberdò, in prossimità del PRU "Ospizio" e di via Notari/via Jenner/via Castaldi da Feltre, viabilità esistente sulla via Emilia verso Modena attualmente al servizio di un'area industriale. Questa viabilità, adeguatamente riqualificata, sarà collegata all'area del Complesso del San Lazzaro attraverso la realizzazione di un manufatto sul Rodano e consentirà di accedere al nuovo sistema dei parcheggi progettato su tutto il fronte nord

dell'area, lungo la ferrovia MI-BO, e di ricollegarsi infine, con un percorso ad anello, alla via Doberdò.

La realizzazione delle nuove urbanizzazioni ambientate e delle opere di riqualificazione della viabilità esistente esterna ed interna viene a costituire un **doppio sistema di circuitazione** per i veicoli privati. Esso consiste in un anello interno a traffico limitato e senso unico e un anello esterno a doppio senso di marcia aperto al pubblico. Entrambi sono caratterizzati da limitazioni della velocità a 30 KM/h.

L'**anello interno** avrà accesso principale da via Doberdò in corrispondenza dell'edificio del dopolavoro, di cui è prevista la demolizione. La circolazione sarà riservata ai mezzi di soccorso, ai disabili e alle operazioni necessarie di carico-scarico merci. L'esclusione del traffico all'interno del parco permetterà di potenziare al meglio il concetto del Campus e la fruizione degli spazi aperti, anche a servizio del quartiere.

L'**anello esterno** avrà un accesso privilegiato da via Jenner. Gli accessi veicolari principali saranno pertanto spostati dalla via Emilia a via Doberdò e via Jenner, con notevole aumento della sicurezza per i ciclisti e pedoni che percorrono la viabilità storica nel tratto corrispondente al San Lazzaro. Inoltre il nuovo accesso da via Jenner comporta un notevole alleggerimento del traffico verso il centro cittadino e rende più agevole la connessione del Campus dalla tangenziale, il cui svincolo con la via Emilia si viene a trovare a circa 500 metri dalla rotatoria di progetto.

Relativamente allo **svincolo previsto su via Castaldi da Feltre**, occorre fare alcune precisazioni di carattere progettuale che dovranno essere approfondite in sede di progetto esecutivo. Esso si trova infatti in prossimità dell'incrocio a T con spartitraffico a goccia della via Montagnani Marelli, viabilità di secondaria importanza che costituisce però il solo attraversamento della ferrovia MI-BO tra via del Partigiano e la tangenziale est (tramite sottopasso).

In particolare *"si specifica che l'attuale svincolo di Via Montagnani Marelli debba essere ridimensionato per fornire un'adeguata comprensione delle gerarchie stradali, in special modo se si conferma l'impianto dell'accessibilità ad est con il collegamento all'altezza di via Castaldi da Feltre.*

La posizione di questo accesso deve comunque essere valutata in un'ottica più ampia, correlata all'eventuale miglioramento dell'accessibilità all'area artigianale di San Maurizio (eventualmente ridefinendo alcune gerarchie stradali al suo interno), nonché di omogeneizzazione dell'asse stradale della via Emilia dove, l'elemento rotatoria, deve segnare il termine del sistema verso est (...).⁶

Infine, una fitta rete di **percorsi ciclopedonali** consentirà sia di raggiungere il Campus dalle varie parti della città, sia di percorrerlo al suo interno, collegando i vari padiglioni tra di loro e gli stessi alle funzioni presenti sul territorio, in particolare la Piscina di via Melato e il Campo di Marte che integrano i servizi sportivi e di ricreazione realizzati all'interno del comparto.

E' inoltre in corso di studio la realizzazione di un progetto per la creazione di percorsi pedonali/isole sportive legate alla prevenzione della salute e agli stili di vita sani, in collaborazione con l'Ausl e Unimore.

Le caratteristiche delle opere descritte interne ed esterne al comparto dovranno rispettare le prescrizioni indicate nel capitolo relativo alla disciplina degli interventi e nelle Linee Guida alla progettazione allegate al PRU e che vengono riconfermate dalla presente variante.

2.6 Il progetto e la variante 2017

Il progetto complessivo nasce dagli obiettivi già individuati in sede di definizione dell'ambito di PRU e che vengono sostanzialmente riconfermati dalla presente variante: in particolare tra gli obiettivi principali ci si prefigge di conservare e valorizzare l'identità storica, architettonica ed ambientale, dell'area, recuperando gli edifici originali ed il parco ed il loro rapporto reciproco.

Al contempo il progetto individua gli spazi adeguati in termini di didattica, ricerca ed attrezzature per l'Università, con possibilità anche di nuove edificazioni, ed offre alla città una serie di spazi per altre funzioni complementari alle funzioni universitarie.

⁶ Estratto dal parere del Servizio Mobilità del 25/01/2017.

2.6.1 Aree interessate. Perimetro di ambito e del Programma di Riqualificazione

Gli approfondimenti connessi allo strumento urbanistico attuativo, al tempo della predisposizione del PRU, hanno condotto a meglio definire le aree interessate dal progetto di riqualificazione; pertanto il perimetro di ambito è stato modificato, in variante al PRG 2001, come esplicitato nelle norme tecniche del PRU approvato e relativi elaborati e viene riconfermato dalla presente variante al PRU. La perimetrazione approvata veniva poi ulteriormente riconfermata negli elaborati del PSC, del RUE e del POC, (PRU_IP-7 polo Universitario San Lazzaro), come esplicitato in premessa.

Il perimetro di PRU comprende le aree che sono state individuate come effettiva dotazione a servizi, escludendo l'area di FCR; sono state escluse inoltre dal perimetro del PRU anche le aree corrispondenti ai quartieri residenziali esistenti, il rione Don Pasquino Borghi e la residenza per gli infermieri; sono state di converso incluse altre aree, originariamente non previste, che sono risultate funzionali al progetto complessivo.

Veniva infine esclusa l'area corrispondente alla fascia di ambientazione del torrente Rodano in quanto oggetto di un futuro progetto di riqualificazione all'interno del sistema delle Greenways previste dal Piano Urbano della Mobilità e pertanto messa a sistema con tale serie di interventi.

Il PRU prevedeva alcune **opere pubbliche fuori comparto** su aree dell'Amministrazione Comunale o appartenenti al Demanio Pubblico, già in parte realizzate, funzionali all'assetto meta progettuale precedentemente descritto.

2.6.2 I contenuti della variante 2017 e il monitoraggio del PRU

La presente variante recepisce le richieste concordate con alcuni dei soggetti proprietari e superficiali delle aree e degli edifici esistenti e di progetto, con l'obiettivo primario di consentire e agevolare la trasformazione del complesso insediato in una polarità del sapere, rafforzare la presenza dell'Università, potenziandola di quelle funzioni complementari proprie di un Campus Universitario, e consentendo di recepire quelle esigenze correlate all'uso quotidiano dei padiglioni del complesso, che ne rendano più funzionale l'accessibilità, nel rispetto dei principi di base già esplicitati, oltre a mettere a punto e aggiornare il sistema delle proprietà e delle cessioni da prevedere.

Di seguito si riportano i principali contenuti della variante scaturiti anche dal monitoraggio delle scelte funzionali e di accessibilità compiute dal PRU:

- consentire la nuova costruzione dei Laboratori di Ingegneria e di Agraria, già previsti nel PRU approvato, in una collocazione leggermente diversificata, pur se all'interno del medesimo sub-comparto 1.4 denominato "Area laboratori" e correlando a tale attuazione un diverso e più funzionale stralcio delle conseguenti opere di urbanizzazione; a tale proposito si specifica che, in tale scenario, le infrastrutture al servizio dell'insediamento devono correlarsi a quanto previsto per la infra strutturazione complessiva del comparto, e in particolar modo al posizionamento della viabilità e parcheggi localizzati a nord del muro di cinta del cimitero di San Maurizio. Il sistema dovrà inoltre prevedere una revisione delle opere di urbanizzazione realizzate onde consentire un corretto prolungamento e completamento delle stesse verso est, fino a giungere a confine con il perimetro di comparto;
- dotare il padiglione Vittorio Marchi di una sala polivalente, da utilizzarsi sia come aula didattica che come auditorium con un minimo di 200 posti e relative dotazioni di servizi, tramite la copertura della corte interna dell'edificio, con conseguente aumento della Superficie coperta afferente il fabbricato e individuando per l'edificio una diversa categoria di intervento che associ alla ristrutturazione edilizia, prevista dal PRU, l'ampliamento con nuova costruzione; il parcheggio individuato nel PRU viene leggermente incrementato nel numero di posti auto già previsti, onde non gravare ulteriormente di traffico improprio Via Amendola;
- prevedere l'accessibilità carrabile, limitata ai veicoli autorizzati, ai due Padiglioni (Guicciardi e Bertolani) prospicienti la viabilità e i relativi parcheggi pubblici, posta a nord dell'intervento in parallelo alla linea ferroviaria, così da consentire un autonomo accesso dalla infrastruttura all'area pertinenziale limitrofa, sgravando di ulteriore traffico il viale interno posto a sud dei due fabbricati, tutto ciò anche in previsione dell'inserimento nel

Padiglione Guicciardi dell'Istituto Zooprofilattico Sperimentale (Iszler), che richiederebbe il transito di mezzi di servizio di dimensioni rilevanti. Tale previsione viene estesa come possibilità anche al progetto di Nuova costruzione da realizzarsi, in conformità al PRU approvato, sull'area della Ex Colonia Agricola, alle condizioni meglio esplicitate nelle Norme Tecniche della variante al PRU;

- consentire l'ampliamento del parcheggio di servizio alle funzioni insediate posto all'interno dell'ambito e in particolare ad ovest del Padiglione Ziccardi, sulla base di una progettazione preliminare coordinata tra le aree cortilive di pertinenza dei singoli edifici e le parti pubbliche appartenenti alle dotazioni territoriali di comparto;
- consentire la localizzazione di alcuni impianti sportivi a raso in corrispondenza dell'impianto di sedime della ex colonia Agricola e in particolare delle serre, ancora da costruirsi, localizzate nella porzione ad ovest della UMI, in attesa della realizzazione degli impianti previsti all'interno dell'area delle Scuolette;
- consentire il recepimento di quanto avvenuto nel periodo intercorso dall'approvazione del PRU in termini di rapporti tra Comune e AUSL e cessione di aree da parte dell'Azienda al Comune, alle condizioni meglio esplicitate nelle Norme Tecniche e nella convenzione della variante al PRU.

2.6.3 Funzioni

Il Complesso del San Lazzaro si è articolato nel tempo ospitando varie e diversificate funzioni: oltre al Campus universitario, comprensivo di uno studentato da implementare con la realizzazione della mensa a servizio degli studenti e della sala convegni, sono compresenti nell'ambito un'area polivalente ed un'area per usi sanitari, che riunisce le funzioni preesistenti del comparto. Sono previste inoltre funzioni più propriamente pubbliche, come la sede del Museo della Psichiatria, collocata all'interno del Padiglione Lombroso, mentre non è a tutt'oggi stabilita la collocazione della biblioteca scientifica afferente il Museo della Psichiatria, che al momento occupa un ala del padiglione principale, il Morel.

*Alle **funzioni universitarie** in senso stretto sono destinate le aree centrali e la parte preponderante del complesso del San Lazzaro (Padiglioni Livi, Tamburini, Buccola, Morselli, De Sanctis e Besta).*

Il Bertolani, il Tanzi ed il Villino Svizzero, utilizzati attualmente dall'AUSL per attività sanitarie, il Morel, l'ex-Orto ed il Vassale, saranno progressivamente destinati a funzioni universitarie, ancora per lo più da definire, mano a mano che si concretizzeranno le esigenze di sviluppo dell'università, il reperimento dei fondi necessari alla ristrutturazione e si renderanno disponibili le sedi alternative alle funzioni attualmente insediate.⁷

Alcuni Corsi di Studio, già individuati, necessitano di spazi per attività specialistiche che non trovano adeguata collocazione negli edifici esistenti, oppure necessitano, per ragioni logistiche, di essere vicini ad altri con analoghe funzioni. In questo caso si è ipotizzata la realizzazione di nuove edificazioni o il ripristino di volumi preesistenti.

In particolare occorre realizzare i nuovi laboratori didattici per il Dipartimento di Ingegneria, probabilmente Elettronica ed Automazione, Meccanica ed Elettrotecnica, che troveranno collocazione in un'area libera, in passato occupata da una ex porcilaia dismessa e fatiscente recentemente demolita. La collocazione risulta adeguata dal punto di vista logistico in quanto è prossima al padiglione Buccola, già sede del Dipartimento di Ingegneria; inoltre l'area, collocandosi in zona defilata rispetto al parco storico ed alla viabilità principale ed essendo prossima alla linea ferroviaria, risulta idonea anche rispetto alla tipologia di fabbricato che si dovrà delineare, dovendo i laboratori necessariamente essere costituiti da spazi e dotazioni particolari.

Anche i Corsi di Laurea in Scienze e Tecnologie Agrarie e degli Alimenti manifestano esigenze specifiche: attualmente il Dipartimento ha individuato la sede dei Corsi di laurea all'interno del padiglione Besta, ma rimangono da collocare laboratori ed altri spazi di appoggio alla didattica, le serre ed i campi sperimentali.

*"Data la vicinanza con il Besta e la presenza di aree libere, l'area della **Colonia Agricola**, risulta la più idonea per la collocazione di questi usi, potendosi anche ricostruire nuove volumetrie*

⁷ Estratto dalla relazione del PRU approvato.

sul sedime di edifici preesistenti, riproponendo quindi l'impianto originario. Sul retro potranno essere individuate così le serre ed i campi sperimentali, il tutto a seguito di un progetto specifico ed unitario".

La realizzazione di un Campus Universitario non può prescindere dall'individuazione di **strutture sportivo - ricreative**. Il complesso del San Lazzaro non si presta, per la tipologia degli insediamenti e per la presenza del parco, alla collocazione di impianti coperti e scoperti alla scala urbana.

Per questo tipo di esigenze il Campus dovrà fare riferimento agli impianti cittadini, peraltro non lontani, o alla possibilità futura, ancora da valutarsi alla scala pianificatoria, di utilizzare le aree libere a nord della ferrovia.

Si è ritenuto di individuare in ogni caso un'area sportivo-ricreativa che soddisfacesse almeno in parte le esigenze di ritrovo e di attività fisica, ipotizzando la realizzazione di una palestra, di spogliatoi, di un circolo ricreativo e di alcuni campi all'aperto (tennis, piste polivalenti, ecc..).

L'area all'uopo individuata, finitima ad un'area industriale, si colloca ai margini del Complesso, pur facendone parte in termini di proprietà, usi attuali e apposizione del vincolo storico. La progettazione di questo comparto consentirà la riqualificazione di quest'area marginale e la creazione di funzioni a cerniera tra la città esistente e l'Università.

Lo **studentato** é invece stato collocato all'interno del padiglione Vittorio Marchi, edificio realizzato negli anni 50 che fino a pochi anni fa ha ospitato l'ospedale geriatrico della città. Come illustrato in precedenza l'intervento è stato oggetto di accordo e si è proceduto alla progettazione definitiva. Questa struttura risulta particolarmente idonea alle funzioni residenziali sia per l'articolazione degli spazi interni, (prevalentemente camere con bagni), sia per la vicinanza con le altre residenze, sia esistenti che di progetto.⁸

La variante prevede l'implementazione della superficie coperta dell'edificio ma non della superficie utile, agendo all'interno delle volumetrie storiche e storicizzate del fabbricato, con l'ipotesi della copertura dell'attuale cortile, per ottenere una auditorium e al contempo aula didattica, che possa servire tutte le funzioni universitarie del Campus.

Nell'area di maggior pregio (Esquirol ed edifici limitrofi) vengono collocati oltre ai servizi universitari consentiti dalla norma di Piano e le attrezzature sanitarie, anche ulteriori usi più vicini ad una **fruizione della collettività**, non specifici per il campus: esercizi commerciali di vicinato, uffici professionali e quant'altro, nonché sedi culturali.

Relativamente all'area a **servizi sanitari**, non sono previste particolari modifiche alle destinazioni d'uso; viene comunque consentito un ampliamento corrispondente al ripristino del preesistente Villino Chiarugi.

2.6.4 Mobilità interna e parcheggi

Si riportano di seguito le considerazioni progettuali sul sistema dei parcheggi a servizio del complesso che sono state aggiornate a seguito dei lavori di infra strutturazione nel frattempo eseguiti e di quelli riconfermati o modificati in termini di previsione con la presente variante.

In termini di accessibilità, oltre alla realizzazione della fermata della metropolitana di superficie sopra richiamata, la innovazione é costituita dal sistema di accessibilità ad anello, strutturato dalla via Emilia a sud, da via Doberdò ad ovest, dalle vie Jenner e Notari ad est e dalla nuova viabilità lungo la ferrovia a nord, sistema che distribuisce la circolazione veicolare sul perimetro, consentendo il raggiungimento dei padiglioni con percorsi pedonali che non superano i 250/300 metri. Il sistema limita l'accessibilità veicolare all'area, di vocazione prevalentemente pedonale, e di conseguenza imposta una fruizione diversa delle aree libere, con un rinnovato ruolo del parco e un nuovo sistema di collegamenti ciclopedonali. I parcheggi di progetto al servizio dell'area sono e saranno collocati esclusivamente lungo l'anello carrabile esterno, internamente al comparto (per quanto riguarda i parcheggi pubblici direttamente a servizio del complesso) e sulle strade esterne (per quanto riguarda i parcheggi in uso a rotazione con altre funzioni urbane).

I parcheggi pubblici a servizio diretto dell'area sono pertanto collocati in posizione periferica al parco storico al fine di agevolare la fruizione pedonale di tutta l'area, riducendo nel contempo i tratti da percorrere a piedi per raggiungere ciascun padiglione, oltre che valorizzarne le

⁸ Idem vedi nota precedente

caratteristiche di pregio. Questa localizzazione è parsa la soluzione più congruente rispetto alle caratteristiche dell'area, non essendo possibile, per evidenti ragioni di salvaguardia del verde, occupare con consistenti aree di parcheggio le aree interne al complesso del San Lazzaro e risultando disagiata per gli utenti avere un unico parcheggio concentrato da cui raggiungere i diversi padiglioni.

I parcheggi a diretto servizio del complesso sono così identificati:

- i posti auto realizzati a confine nord contestualmente alla viabilità di perimetro localizzata in fregio alla ferrovia nel numero attuale di 350 posti auto, ampliabile di ulteriori 70 posti auto circa fino al raggiungimento del confine est di ambito, comprensivi dei parcheggi da realizzarsi a nord del cimitero di San Maurizio;
- l'area di parcheggio in ampliamento a quella esistente prospiciente Villa Marchi, in parte già utilizzata a tale scopo, che ha mantenuto l'accesso attuale, per un totale di n. 76 posti auto circa di cui n°44 realizzati e n°32 in previsione con il secondo stralcio di intervento;
- l'area di parcheggio esistente a servizio degli uffici AUSL, accessibile dalla rotatoria di via Curie composta da 270 posti auto già realizzati, implementata di ulteriori 15 posti circa con la variante 2017, per un totale di 300 posti auto;
- i posti auto da localizzarsi ad ovest del cimitero di San Maurizio, risistemando e collegando parcheggi già autorizzati in sede di ristrutturazione dell'Unità di abitazione e cura da parte di AUSL (26 posti auto) con ulteriori 30 nuovi posti auto per un totale di 56 posti auto.

Il totale dei **posti auto a diretto servizio** del comparto è di **850 posti circa**.

I parcheggi esterni in uso a rotazione sono invece:

- il parcheggio Funakoshi ampliato con spese a carico del Comune per un totale di 253 posti;
- i parcheggi su via Doberdò riqualificati e aumentati per 54 posti di cui 13 posti auto già realizzati (+2 per autobus);
- i parcheggi esistenti su via Notari per 80 posti;
- il parcheggio a servizio della Chiesa e del cimitero di San Maurizio esistente ora sotto utilizzato, di cui è previsto un ampliamento con spese a carico del Comune per un complessivo di circa 75 posti auto, di cui 42 ancora da realizzarsi.

Il totale dei parcheggi esterni ammonta quindi a **460 posti auto circa** che sommati ai precedenti danno un numero complessivo di circa **1310 parcheggi**.

Sarà consentito inoltre realizzare modeste quote di **parcheggi privati** aggiuntive, nei casi e con le modalità previste dalle Norme di Attuazione, a servizio delle varie funzioni e dei fabbricati e all'interno delle rispettive aree pertinenziali, la cui collocazione sarà valutata di volta in volta in sede di attuazione, a condizione che gli stessi non abbiano accesso diretto da Via Amendola a sud, ad esclusione delle superfici già previste nel PRU. E' consentita soltanto una minima quota di parcheggi proporzionale alla superficie utile dei fabbricati nelle aree pertinenziali, a servizio dei portatori di handicap e per il carico-scarico.

Al fine di mantenere un alto **indice di permeabilità** si è inoltre pensato di realizzare le aree di parcheggio in garden, un materiale capace di rendere carrabile il prato preservandolo dai danni provocati dal transito e dalla sosta dei veicoli e finalizzato a offrire un impatto visivo molto naturale, che ben si coniuga con il parco adiacente. I posti auto saranno inoltre intervallati da alberature utili a schermare ulteriormente e ad ombreggiare il parcheggio.

Relativamente alla mobilità interna sono implementati i **percorsi ciclabili**, attraverso tre livelli di percorrenze: con la viabilità principale, con il tessuto limitrofo, con i percorsi ciclabili portanti.

I nuovi parcheggi in fregio alla ferrovia sono stati dotati di sistemi di moderazione della velocità e di un sistema ciclopedonale che consente di percorrere tutta la tratta in sicurezza; tale percorso proseguirà per la porzione in ampliamento fino all'attraversamento sul Rodano che si collega al Parco del Mauriziano.

Dai parcheggi partono una serie di **nuovi percorsi ciclopedonali di penetrazione** di circa 3 metri, che vanno a raggiungere i viali esistenti, opportunamente riqualificati e attrezzati. L'anello

centrale avrà larghezza di 5 metri per consentire il passaggio dei veicoli, i vialetti secondari saranno riservati ai pedoni e avranno larghezza 3 m.

Dalla viabilità nord si distaccheranno inoltre dei percorsi carrabili, a stretto servizio dei Padiglioni localizzati in prossimità della infrastruttura, che saranno riservati solo ed esclusivamente ai veicoli autorizzati e solo per specifiche funzioni che dovranno essere valutate caso per caso.⁹

2.6.5 Il verde e la compartimentazione interna

Il verde è il tema centrale dell'intero intervento; si prevede, infatti, la conservazione e valorizzazione dell'integrità del parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale. Le nuove funzioni devono inserirsi in modo compatibile con la conservazione e la valorizzazione dell'integrità del parco, parco che riveste un notevole valore sia storico che ambientale.

*"Per affrontare in modo adeguato queste problematiche è stato redatto uno **studio del verde**, dell'illuminazione e dell'arredo urbano, propedeutico all'attuazione di qualsiasi intervento sul verde. Lo studio era stato affidato come redazione ad uno Studio di Consulenza Ambientale e consiste di tre elaborati: "Rilievo e schedatura delle aree verdi – relazione finale", "Piano di intervento per la messa in sicurezza", "Ricomposizione, restauro, ampliamenti del corredo verde - abachi degli interventi di ricomposizione e restauro del verde storicizzato, ampliamento del corredo verde e degli arredi connessi, indicazioni meta-progettuali", corredato da "Progetti-guida di intervento per i differenti ambiti storicizzati individuati - sistema dei filari storicizzati, padiglioni di interesse storico testimoniale, ambiti a connotazione agricola".*

Gli obiettivi del progetto unitario erano i seguenti:

- *predisposizione di una base di rilievo informatizzata al fine di individuare le necessarie azioni di recupero e restauro del profilo compositivo nelle porzioni a parco storico, le modalità di intervento per le necessarie ricuciture dell'impianto storicizzato ed i mezzi per una sua conservazione nel tempo;*
- *proposizione di linee guida per il successivo sviluppo di un piano manutentivo complessivo rigoroso e scientificamente corretto,*
- *ricomposizione della struttura paesaggistica eliminando le incongruità, gli inestetismi e le oggettive situazioni di pericolosità residue presenti".*

Il primo intervento previsto è stato quello della messa in sicurezza dell'area verde con l'abbattimento degli esemplari arborei in stato compromesso o secchi: tale intervento è stato in parte ricompreso nel primo stralcio delle opere di urbanizzazione del comparto. La seconda fase è la ricomposizione del verde storicizzato sulla base delle analisi storiche, con la reintegrazione o la sostituzione degli elementi perduti o rimossi.

Infine viene delineato l'assetto delle nuove ambientazioni individuate a mitigazione degli impatti delle nuove dotazioni secondo criteri desunti dalla lettura dei confini storici.

"Di fatto, l'impianto originale del parco è quello di un grande spazio comune e continuo, nel quale sorgono delle "isole" costituite dai padiglioni con le relative aree di pertinenza, con un tracciato e un disegno del verde molto chiari al momento dell'impianto, anche se entrambi hanno sofferto nel tempo di notevoli interventi non sempre coerenti.

Il riconoscimento di questa traccia d'origine pone il problema della opportunità o meno di recintare i singoli padiglioni, problema al quale è ineludibilmente connesso, nel caso in cui si ritenga di optare per tale scelta, il tema del perimetro lungo il quale erigere la recinzione.

*Per quanto riguarda il secondo aspetto, se le aree di pertinenza dei padiglioni vengono recintate si rischia di perdere la continuità delle aree comuni, e con ciò, il senso del parco, a scapito anche della fruibilità del campus. Il pre-progetto del verde tratta anche la possibilità di mantenere e rinnovare le eventuali recinzioni storiche, anche se, dal punto di vista dell'utilizzo del parco e del concetto del campus, si ritiene siano da evitare il più possibile. A tale scopo è stato redatto un elaborato di approfondimento dell'**analisi storica del sistema delle recinzioni storicizzate**, confluito poi all'interno delle Linee Guida per la progettazione degli spazi aperti e dei nuovi interventi in ampliamento", allegato agli elaborati del PRU che vengono con questa variante riconfermati.*

⁹ Prescrizione conclusiva del parere del Servizio Mobilità.

2.6.6 Il progetto dei confini e le problematiche connesse alla sicurezza

"L'unitarietà d'immagine e di funzionamento dell'intero complesso deve essere riconosciuta e valorizzata dal progetto. A questo proposito è fondamentale il trattamento progettuale delle aree perimetrali con l'individuazione di eventuali recinzioni di comparto.

In particolare, nella normativa delle suddette Linee guida vengono proposte le indicazioni per una corretta integrazione dei parcheggi lungo la ferrovia con il parco, la cui presenza, tuttavia, non si ritiene di dovere annullare completamente dalla percezione, quantomeno "visiva".

Al fine di garantire la necessaria sicurezza, il campus universitario, inteso come aree e strutture destinate alla didattica, alla ricerca e ad ospitare gli uffici AUSL, dovrà essere completamente **chiuso all'esterno**, e sarà inaccessibile nelle ore notturne e/o serali; a tale scopo si prevede di potenziare le recinzioni esistenti al perimetro esterno e completarle in alcuni punti, prevedendo un sistema di **tele-sorveglianza** agli accessi. Il tema della compartimentazione sarà approfondito in sede di progettazione preliminare".

2.6.7 Prescrizioni progettuali

Si confermano le prescrizioni progettuali esplicitate nelle Linee Guida del PRU approvato e di seguito vengono riportati i principi che ne hanno dettato la redazione.

"Tutte le prescrizioni progettuali sono contenute nelle **Linee Guida** per la progettazione del verde, dell'illuminazione, dell'arredo urbano corredate agli approfondimenti storici redatti. Questo strumento indica dunque le modalità di intervento nelle diverse aree del parco e stabilisce le linee guida per un intervento unitario sia nei recuperi che nelle opere di nuova costruzione (parcheggi, nuovi percorsi ciclopeditoni).

Esse si suddividono in: interventi sugli edifici e nuove costruzioni, progetto delle recinzioni, progetto del verde.

Relativamente al primo punto, dopo un percorso di confronto con la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali sono stati individuati i volumi dei **nuovi interventi** in funzione delle altezze massime consentite e la superficie utile insediabile. I planivolumetrici così definiti hanno talvolta carattere prescrittivo, in particolare in relazione ai sedimi da ripristinare, talvolta lasciano maggiore spazio ad una progettazione più libera. Le linee guida sono di orientamento per la redazione dei pre-progetti unitari, fornendo criteri progettuali e indicazioni sulle scelte materiche da utilizzare.

Per le **recinzioni** sono stati definiti i tracciati storici delle perimetrazioni originarie, ne è stato ricostruito l'andamento e la tipologia, ed è stata fatta una proposta unitaria, prescrittiva per quanto riguarda il tipo di recinzione da installare ma subordinata al tipo di compartimentazione che sarà scelto dai soggetti gestori in fase di progetto preliminare.

Relativamente al **verde**, il percorso progettuale individuato è stato strutturato, attraverso analisi propedeutiche (schedatura puntuale della consistenza e qualità del patrimonio arboreo; analisi della qualità compositiva e individuazione cartografica dei differenti ambiti di verde storicizzato per macroaree o ambiti omogenei, analisi tipologica degli arredi del verde esistenti in riferimento all'iconografia storica disponibile) come formulazione di linee guida per la riqualificazione del verde monumentale funzionale alle successive progettazioni esecutive".

2.6.8 Assetto proprietario definitivo

Vista la complessità delle esigenze espresse, la presente variante al PRU definisce un assetto futuro delle proprietà così come di seguito delineato.

- Le aree di cui al Comparto 1 "Parco Storico/ Campus scolastico-universitario e per la ricerca" sono in parte di **cessione gratuita**, in parte private o pubbliche in via esclusiva. Più in dettaglio (vedi tavole P.1 **Assetto Proprietario definitivo** Aree di cessione a Parco e per dotazioni ambientate e P.4 Comparti funzionali e sub-comparti attuativi - Categorie d'intervento):
- le aree di cui al sub-comparto 1.1., al netto delle UMI comprensive dei Padiglioni esistenti e di progetto, nonché delle relative aree cortilive, saranno cedute gratuitamente al Comune, previa stipula della apposita convenzione allegata alla presente variante quale elaborato integrante e sostanziale;

- le aree di cui al sub-comparto 1.2 "Area sportiva", sub-comparto 1.3 "Colonia Agricola", sub-comparto 1.4 "Laboratori di ingegneria", sub-comparto 1.5 "Ex-Porcilaia", sub-comparto 1.6 "Padiglione Donaggio", sub-comparto 1.7 "Padiglione Morel", nonché le UMI da 1.1.1 a 1.1.13 potranno essere private o pubbliche in via esclusiva.

Le aree di cui al comparto 2 "Area Studentato servizi universitari" sono state acquisite e potranno essere attuate da **soggetti privati** o enti pubblici, tra cui il Comune stesso.

Le aree di cui al comparto 3 "Area Polifunzionale servizi privati" potranno essere acquisite ed attuate da soggetti privati.

Le aree di cui al comparto 4 "Area AUSL" potranno essere **private o pubbliche in via esclusiva**.

Le aree di cui al comparto 5 per opere di urbanizzazione primaria principali a servizio di tutto l'intervento sono aree pubbliche di cessione gratuita; viene differita esclusivamente la cessione delle aree a verde e parcheggio localizzate ad est della UMI 4.2 (UAC e Valsalva), fino alla realizzazione dell'accesso carrabile da Via Amendola e previa riqualificazione dei parcheggi a servizio del cimitero di San Maurizio.

Progressivamente l'Ausl dovrà cedere tutte le aree e gli edifici in proprietà riservandosi, in proprietà esclusiva, solo quelle che il PRU individua al Comparto 4 "Attrezzature sanitarie".

2.6.9 Manutenzioni

Vengono riconfermati gli impegni di spesa per la manutenzione delle aree a verde che saranno impiegate dalla data di presa in carico delle aree, a seguito della stipula della convenzione allegata al PRU e successive varianti.

Le manutenzioni del verde, dell'illuminazione e dell'arredo urbano sono in carico al detentore della nuda proprietà degli spazi aperti, secondo lo schema di assetto di comparto definitivo. Eventuali acquirenti delle aree avranno l'obbligo di assolvere a tali mansioni.

L'appalto di tale tipo di servizi potrà essere convenientemente affidato ad un unico gestore e ripartito sulla base dei mq di superficie territoriale a verde di ciascun proprietario. Vengono pertanto stimate sommariamente le spese di gestione degli spazi aperti, da ripartire in base ai succitati criteri:

Importo spese di gestione e manutenzione a carico dell'Amministrazione Comunale:

Sfalci annuali 2 a 0,06 euro al mq 2 a 0,04 euro al mq	€.27.000,00
manutenzione del verde	€.75.000,00
<u>manutenzione viali interni</u>	<u>€.6.000,00</u>
Totale manutenzione	€.81.000,00

Si prevede la costituzione di un **soggetto responsabile della gestione** e manutenzione, non necessariamente coincidente con il soggetto attuatore, che si impegna a gestire e mantenere le aree comuni, con quote proporzionali versate da tutti i proprietari e con modalità che gli stessi potranno definire.

Si auspicano convenzioni con l'Università e in particolare agraria per la gestione dell'orto storico o sponsorizzazioni con vivai.

3. Attuazione del Programma di Riqualificazione

L'attuazione del PRU del Complesso del San Lazzaro avviene mediante la realizzazione di due tipi di opere:

- il costante e continuo **recupero dei singoli padiglioni**, ovvero il ripristino o nuova costruzione di volumetrie previste nel programma e le relative aree di pertinenza;
- la realizzazione di una serie di **opere di carattere comune**, consistenti in opere di urbanizzazione primaria connesse ai singoli interventi e in opere di recupero degli spazi aperti di fruizione comune.

Mentre la prima tipologia di opere viene eseguita dai singoli soggetti attuatori, la seconda richiede una attuazione programmata e coordinata in quanto, principalmente in ragione delle caratteristiche dell'area, queste opere costituiscono un sistema che è possibile attuare per stralci, ma che non è possibile connettere in modo diretto ed esclusivo al recupero di uno o più padiglioni.

La valutazione del costo della attuazione del programma è parte integrante dello stesso PRU, ed è fondamentale soprattutto per quanto riguarda il costo delle opere comuni, che dovranno essere finanziate congiuntamente.

In relazione al recupero dei singoli padiglioni e in particolare all'edificio denominato V.Marchi di proprietà della Società Campus srl., il Comune ha approvato con la Delibera di Giunta Comunale (I.D. n.253 del 20/12/2016) lo studio di fattibilità e i provvedimenti connessi all'attuazione del secondo stralcio dell'intervento.

3.1. Aspetti economici

3.1.1. Quadro economico delle opere di urbanizzazione generali

Il quadro delle opere generali riportato in tabella comprende le opere di urbanizzazione interne al comparto attuativo ed opere esterne da realizzare su area pubblica. Le prime comprendono la sistemazione dei viali interni e i nuovi percorsi ciclopedonali, le opere infrastrutturali, la sistemazione delle aree a verde condominiale e la realizzazione o sistemazione della recinzione perimetrale del complesso. Per quanto riguarda le infrastrutture a rete, all'interno di questo quadro di opere di urbanizzazione comuni, sono state considerate esclusivamente la rete di acque bianche e l'illuminazione pubblica. Sono invece escluse dal computo delle opere di urbanizzazione generali (e si considerano dunque incluse nel costo di recupero degli edifici) le sistemazioni delle aree pertinenziali (verde e parte carrabile, illuminazione esterna, restauro cancelli, ecc.) e degli accessi ai singoli edifici.

TABELLA 1 - QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

		€	€
<i>Importo lavori urgenti:</i>			
Primo intervento di messa in sicurezza dell'area (<i>alberi pericolanti</i>)		92.213,28	92.213,28
subtotale interventi di somma urgenza			92.213,28
<i>Importo lavori condominio:</i>			
Rimozione tettoia e rete metallica con muretto con smantellamento amianto e adeguamento ingresso FCR		24.000,00	24.000,00
Realizzazione di strade e parcheggi	A Livi	86.725,00	889.342,50
	B Colonia Agricola	99.020,00	
	C Guicciardi	101.960,00	
	D Bertolani	136.500,00	
	E Buccola	127.885,00	
	F Porcilaia	101.187,50	
	FCR	136.155,00	
	Vittorio Marchi	99.910,00	
Ciclopedonale			
Illuminazione - nei parcheggi		112.200,00	112.200,00
Piantumazione di alberi - nei parcheggi	Pyrus 1 ogni 5 m	13.540,55	37.545,68
	Quercus 1 ogni 20 m	8.005,13	
	Caornus sanguinens 1xm	4.000,00	
	Coruns mas	4.000,00	
	Viburnum opalus	4.000,00	
	Viburnum lantana	4.000,00	
Rotatorie		30.000,00	30.000,00
Attraversamenti pedonali rialzati		15.000,00	15.000,00
Recinzioni	siepe viburnum 1 al m	14.652,85	39.666,93
	rete di recinzione h = 1,5 m	25.014,08	
Rete metallica e New-Jersey	barriera in cls tipo New Jersey	35.990,00	35.990,00
Nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 tra FCR e Livi	17.440,00	125.280,00
	2 tra Colonia Agricola	14.720,00	
	3 tra Colonia e Guicciardi	17.120,00	
	4 tra Guicciardi e Bertolani	15.360,00	
	5 tra Bertolani e Buccola	12.000,00	
	6 tra Buccola e Porcilaia	8.800,00	
	7 tra Buccola e Morselli	17.440,00	
	8 tra Buccola e Villino svizzero	22.400,00	
Piantumazione di alberi - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	Acerus 1 ogni 10 m doppio filare	32.350,43	32.350,43
Illuminazione - nei nuovi percorsi pedonali di penetrazione	1 palo ogni 20 m su entrambe i lati	75.168,00	75.168,00

TABELLA 1 - QUADRO ECONOMICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sistemazione vialetti interni (3)	a asse longitudinale nord (L=5m)	162.620,00	737.564,00
	b tra De Sanctis e Besta (L=3m)	13.472,50	
	c tra Tamburini e Tanzi (L=3m)	16.269,00	
	d tra Tanzi e Morselli (L=5m)	24.205,00	
	e viale orto	17.545,00	
	f asse longitudinale sud (da ex CAR a UAC)	209.150,00	
	g asse storico Esquirol Marchi	55.225,00	
	h intorno a Donaggio	25.998,50	
	i tra Golgi e Rossi	10.367,50	
	j asse accesso Morel	25.850,00	
	k retro UAC	18.661,50	
	l tra Lombroso De sanctis	15.950,00	
	m piazza sedime Colonia Zani	142.250,00	
Abbattimenti di progetto	5.000,00	5.000,00	
Alberature nuove	aceri	8.056,62	65.100,02
	pioppi	8.500,00	
	tigli	48.543,40	
Illuminazione - nei vialetti interni	1 palo ogni 20 m	266.112,00	266.112,00
rete acque bianche		69.300,00	69.300,00
Aree verdi condominiali	sistemazione a terra	1.970.209,00	2.075.209,00
Abbattimenti di progetto		5.000,00	
Progetto orto		100.000,00	
Subtotale lavori interni al comparto su area pubblica			4.989.928,56
<i>Importo lavori esterni al comparto su area pubblica:</i>			
Rotatoria tra via Amendola e via Doberdò		150.000,00	150.000,00
Rotatoria tra via Amendola e via Jenner		150.000,00	150.000,00
Manufatto sul Rodano		1.000.000,00	1.000.000,00
Ampliamento parcheggio cimitero san Maurizio		149.345,00	149.345,00
Ampliamento parcheggio Funakoshi		112.500,00	112.500,00
Rifacimento fermate bus		48.000,00	48.000,00
Attraversamenti pedonali		45.000,00	45.000,00
Marciapiede/ciclabile Via Emilia		220.000,00	220.000,00
Muretto di contenimento via Emilia		70.300,00	70.300,00
Sottopasso metropolitana		155.000,00	155.000,00
Parcheggio Doberdò		187.000,00	187.000,00
Riqualificazione Doberdò (ciclabile, alberatura)		183.000,00	183.000,00
Sommano lavori esterni al comparto su area pubblica			2.470.145,00
		SOMMANO PER LAVORI	7.552.286,84
Oneri per la sicurezza			113.284,30
		TOTALE LAVORI	7.665.571,14
<i>Somme a disposizione:</i>			
IVA al 10%			766.557,11
Spese tecniche e incentivo (IVA compresa)			919.868,54
Incentivo Legge 109/94			-
Oneri Eliminazione Interferenze e allacciamenti			229.967,13
Spese di Pubblicazione			25.000,00
Imprevisti ed arrotondamenti			383.278,56
		SOMMANO SOMME A DISPOSIZIONE	2.324.671,34
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO			9.990.242,49

3.1.2. Ripartizione dei costi di urbanizzazione

Le risorse finanziarie per la esecuzione delle opere saranno reperite mediante un cofinanziamento da parte dei soggetti che intervengono sui singoli fabbricati, con modalità definite in sede di Atto di Accordo e di seguito descritte.

I costi delle opere di urbanizzazione comuni a tutto l'intervento saranno ripartiti tra i singoli attuatori, indipendentemente dalle modalità di attuazione sui singoli padiglioni, in virtù della quantità di Superficie Utile dei fabbricati in proprietà già esistenti oppure previsti dal PRU, così come risulta alla successiva Tabella 2.

Le quote saranno versate al momento del rilascio del titolo abilitativo e/o del parere di conformità espresso dal Comune, necessario all'attuazione dei singoli interventi previsti dal PRU sui fabbricati.

La somma presa a riferimento per la determinazione delle quote da versare è la somma complessiva di cui alla Tabella 1 del quadro economico delle opere di urbanizzazione comuni.

Trattandosi di somme calcolate sulla base di progetti di massima, le stesse sono soltanto indicative; a seguito delle progettazioni esecutive, a consuntivo, i soggetti attuatori effettueranno gli eventuali conguagli di competenza.

E' previsto che gli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, di norma, al Comune siano versati dai soggetti privati al soggetto attuatore del programma che ha l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione. La corresponsione della quota parte proporzionale delle opere di urbanizzazione, assolverà dall'obbligo di pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.

E' escluso dalla ripartizione dei costi il comparto 4 di proprietà dell'AUSL, in quanto si ritiene già attuato, tranne per la quota relativa alla superficie utile che si ritiene di recuperare a seguito del ripristino del padiglione Villa Chiarugi.

I proprietari delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione previste, si impegnano, in sede di accordo, a consentirne l'accesso per la realizzazione delle opere di cui al comparto 1 (opere di urbanizzazione esterne al parco: viabilità, parcheggi) e alla successiva cessione all'Amministrazione Comunale.

Si impegnano altresì a rendere disponibili le aree libere del parco per la realizzazione delle opere di cui al comparto 1.1, affinché sulle stesse vengano eseguite le manutenzioni straordinarie da parte del soggetto attuatore.

Sarà possibile concordare la realizzazione di un'opera di interesse comune anticipando al fondo gestito dal soggetto attuatore la somma necessaria, che potrà essere recuperata a misura che vengano realizzati gli interventi di altri padiglioni, con un meccanismo di compensazione da definirsi successivamente.

Segue Tabella di ripartizione dei costi delle opere di urbanizzazione generale
(Denominata Tabella 2)

TABELLA 2 Quote di ripartizione delle spese per opere di urbanizzazione generale per l'attuazione del PRU San Lazzaro in funzione delle SU esistenti e di progetto			
Finanziamenti	Edifici	Mq di SU di progetto	Ripartizione delle spese di urbanizzazione comuni
Stralcio 1 Vittorio Marchi	Buccola	2.600	446.990,72
	Livi	1.580	271.632,82
	Tamburini	900	154.727,56
	Besta	2.200	378.222,91
	De Sanctis	1.800	309.455,11
	Morselli	1.350	232.091,33
	TOTALE	10.430	1.793.120,45
	Lombroso	960	165.042,73
	TOTALE	960	165.042,73
	TOTALE 1° FINANZIAMENTO	11.390	1.958.163,18
Stralcio 2 Vittorio Marchi	Vittorio Marchi	6.000	1.031.517,03
	TOTALE 2° FINANZIAMENTO	6.000	1.031.517,03
Stralcio 3 Colonia Agricola	Colonia Agricola	600	103.151,70
	Ampliamento Colonia Agricola NC - 1° stralcio	1.760	302.578,33
	TOTALE 3° FINANZIAMENTO	2.360	405.730,03
Stralcio 4 Colonia Agricola	Ampliamento Colonia Agricola NC - 2° stralcio	440	75.644,58
	TOTALE 4° FINANZIAMENTO	440	75.644,58
Stralcio 5 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 1° stralcio	1.600	223.495,36
	TOTALE 5° FINANZIAMENTO	1.600	223.495,36
Stralcio 6 Laboratori di Ingegneria	Laboratori di ingegneria (Ex Porcilaia) NC - 2° stralcio	1.300	275.071,21
	TOTALE 6° FINANZIAMENTO	1.300	275.071,21
Stralcio 7 Ex Porcilaia	Ex Porcilaia NC	2.100	361.030,96
	TOTALE 7° FINANZIAMENTO	2.100	361.030,96
Stralcio 8 Area Polifunzionale	Connolly	1.000	171.919,51
	Esquirol e Bagni	2.150	369.626,94
	Villino Stuoie	110	18.911,15
	TOTALE 8° FINANZIAMENTO	3.260	560.457,60
Stralcio 9 Istruzione superiore e Donaggio	Donaggio	980	168.481,12
	Ampliamento Donaggio NC	2.240	385.099,69
	Guicciardi	2.200	378.222,91
	Villa Rossi	1.100	189.111,46
	Golgi	500	85.959,75
	TOTALE 9° FINANZIAMENTO	7.020	1.206.874,93
Stralcio 10 Area Sportiva	Scuolette	730	125.501,24
	Palestra NC	1.000	171.919,51
	Campi sportivi tennis e calcetto		
	Campi sportivi calcio		
	TOTALE 10° FINANZIAMENTO	1.730	297.420,75
Stralcio 11 Bertolani e Tanzi	Tanzi	1.400	240.687,31
	Bertolani	3.500	601.718,27
	TOTALE 11° FINANZIAMENTO	4.900	842.405,58
Stralcio 12 Morel	Morel	12.500	2.148.993,82
	Copertura corte Morel NC	2.200	378.222,91
	Vassale	280	48.137,46
	Ex - Orti	350	60.171,83
	Villino Svizzero	280	48.137,46
	TOTALE 12° FINANZIAMENTO	15.610	2.683.663,48
Stralcio 13 Area Ausl	Dipartimento di Igiene prevenzione e Sanità		
	Unità di Abitazione e Cura		
	Valsalva		
	Villa Chiarugi NC	400	68.767,80
TOTALE 13° FINANZIAMENTO	400	68.767,80	
	TOTALE MQ	58.110	9.990.242,49

3.1.3. Criteri per la programmazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione é stata e sarà programmata sulla base delle indicazioni del Programma e delle NTA allegate, al fine di garantire la funzionalità del sistema viario del comparto, e del sistema di smaltimento delle acque bianche. Le altre opere di urbanizzazione per la riqualificazione dell'area saranno programmate in funzione sia della posizione dei padiglioni oggetto di attuazione, che delle risorse finanziarie disponibili.

Il **rilascio della abitabilità** dei padiglioni aventi le superfici utili più consistenti è **subordinato alla realizzazione di determinati stralci delle opere di urbanizzazione, evidenziati alla tavola P5**, salvo successivi diversi accordi raggiunti con la amministrazione comunale e debitamente giustificati, il tutto secondo quanto definito in sede di accordo. Inoltre, una seconda condizione, già esplicitata nelle NTA, è rappresentata dal fatto che il rilascio dell'agibilità di ciascun fabbricato sarà subordinato alla realizzazione della rete di smaltimento delle acque bianche funzionale al fabbricato medesimo.

Queste condizioni non implicano oneri aggiuntivi rispetto a quanto previsto ai punti precedenti, ma rappresentano indicazioni di priorità per determinare le opere di urbanizzazione da realizzare contestualmente agli interventi sui fabbricati.

3.1.4. Soggetto attuatore delle opere di urbanizzazione

La complessità che comporta la realizzazione del sistema delle opere di urbanizzazione richiede la individuazione di un meccanismo attuativo che, ripartendo equamente tra gli attuatori oneri e vantaggi, garantisca la realizzabilità di tutto l'intervento con la necessaria flessibilità.

Il programma di attuazione delle opere, ipotizzato nella Tavola P5, verrà aggiornato progressivamente in base alle reali necessità, in funzione dei recuperi che andranno ad avviarsi sui singoli padiglioni tenendo conto delle loro caratteristiche e posizionamento. Al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, compatibilmente con una attuazione per stralci del recupero del complesso, i soggetti attuatori dei singoli interventi edilizi ammissibili all'interno del comparto di PRU si impegnano, pena il mancato rilascio delle relative certificazioni di agibilità, con la sottoscrizione dell'Atto di Accordo, l'uno nei confronti degli altri e tutti nei confronti del Comune, per sé e per i propri aventi causa, ad eseguire e completare, in conformità a quanto previsto dal PRU e dall'Atto di Accordo, a proprie spese e a propria cura, i lavori per la esecuzione delle opere di urbanizzazione generali indicati alla tavola P5.

Il costo per la esecuzione delle opere di urbanizzazione generali di propria spettanza sarà sostenuto integralmente dall'Attuatore e rimarrà definitivamente a suo carico. Tuttavia, fermo restando l'obbligo di esecuzione a proprie spese delle opere, l'Attuatore avrà facoltà di demandare gli adempimenti necessari e opportuni per la progettazione e esecuzione dei singoli stralci delle opere di urbanizzazione generali ad un unico referente che, assumendo il ruolo di **Centrale di Committenza** ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 34 del D.lgs. n. 163/2006, provveda agli adempimenti necessari e opportuni sia per la acquisizione, dall'Attuatore, delle risorse economiche necessarie sia per la successiva esecuzione del singolo stralcio delle opere di urbanizzazione generali in conformità a quanto previsto dall'Atto di Accordo e dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari.

Nell'Atto di Accordo viene concordemente individuato come "Soggetto Attuatore" il Comune di Reggio Emilia, fatte sempre salve diverse specifiche disposizioni ovvero diverse intese che dovessero essere successivamente raggiunte.

3.1.5. Primo stralcio delle opere di urbanizzazione realizzate in anticipazione rispetto al PRU approvato

In considerazione delle **criticità** presenti all'interno del Campus San Lazzaro, da risolvere in tempi celeri, si é proceduto anche in anticipazione alla approvazione del PRU e delle successive varianti, alla realizzazione di un primo stralcio degli interventi previsti, onde fronteggiare adeguatamente la situazione di degrado in cui versava il complesso.

In particolare, nel primo stralcio delle opere di riqualificazione urbana del "Complesso del San Lazzaro", imputato a carico degli attuatori del Padiglione Vittorio Marchi, per un importo di €

2.500.000,00 e finanziato dall'**Amministrazione comunale** per € 500.000,00 e dall'**Università** per € 2.000.000,00, erano previsti i seguenti interventi:

- la messa in sicurezza dell'area verde con l'abbattimento degli esemplari arborei in stato compromesso o secchi;
- la realizzazione dei parcheggi pubblici funzionali al complesso, con una dotazione complessiva di 330 nuovi posti auto, reperiti all'interno dell'area del complesso;
- la realizzazione dei **nuovi percorsi ciclopeditoni** di penetrazione;
- la riqualificazione del verde all'interno del complesso con la piantumazione di 194 aceri in doppi filari lungo i nuovi percorsi di penetrazione a cui si vanno ad aggiungere 50 pruni e 26 querce lungo l'asse dei parcheggi, oltre alle **nuove ambientazioni** verdi realizzate con una siepe in viburni per una lunghezza di 532 m complessivi effettivi (corrispondente a circa 532 nuovi arbusti) e altre essenze in disposizione non continua per 150 nuovi esemplari messi a dimora;
- la sistemazione di uno dei due principali viali carrabili longitudinali che si sviluppano lungo tutto il complesso, consentendo l'accesso a tutti i padiglioni recuperati che si collocano nella zona nord del complesso;
- l'**illuminazione pubblica** delle infrastrutture realizzate e riqualificate;
- la realizzazione della **rete delle acque bianche** a servizio della zona nord riqualificata del complesso.

Nell'appalto e nel quadro economico suddetto, come si evince dalla relazione finanziaria, è compresa anche la sistemazione delle **sei aree di pertinenza** dei padiglioni universitari ristrutturati (Livi, Tamburini, Buccola, Besta, De Sanctis e Morselli). L'importo di tali lavori, di €.456.026,50, non fa parte delle opere di urbanizzazione generali del PRU. Essa consiste nel rifacimento delle pavimentazioni carrabili ricavando anche qualche posto auto, e nella sistemazione delle aree verdi pertinenziali, con la dotazione di relativa illuminazione pubblica e arredo urbano.

Oltre alle opere suddette, sono state realizzate, da parte del Comune di Reggio Emilia, con un finanziamento ulteriore di 340.000 euro, alcune opere corrispondenti al secondo stralcio attuativo, imputato anch'esso a Carico degli attuatori del Padiglione Vittorio Marchi. Tali opere sono:

- L'ampliamento del parcheggio Funakoshi;
- la riqualificazione di un tratto della via Emilia.

Di seguito vengono riportati i Quadri economici delle opere di urbanizzazione, in relazione ai diversi stralci funzionali, così come approvate dagli Atti di Giunta Comunale.

**TABELLA 3 – QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO
A**

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
IMPIANTI ELETTRICI	98.283,48
IMPIANTI IDRAULICI	230.763,60
NUOVE LAVORAZIONI	12.979,13
PREDISPOSIZIONE IRRIGAZIONE	2.658,92
OPERE STRADALI	627.147,28
ONERI PER LA SICUREZZA	17.555,68
Totale lavori in appalto	989.388,08
SOMME A DISPOSIZIONE	
BONIFICA ORDIGNI BELLICI	12.000,00
INDAGINI GEOLOGICHE	-
SPESE TECNICHE	40.758,88
INCENTIVO (2%)	15.500,00
LAVORI IN ECONOMIA	40.500,00
REALIZZAZIONE POZZO	-
OPERE ELETTRICHE INERENTI LA MODIFICA DI ALLARMI ESISTENTI, LA REALIZZAZIONE DI SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA E L'AUTOMAZIONE DI SISTEMI DI APERTURA E CHIUSURA CANCELLI	26.000,00
AMPLIAMENTO E SPOSTAMENTO SISTEMA ANTINTRUSIONE ESTERNO FCR	7.464,00
FORNITURA MATERIALE ELETTRICO	56.672,56
ALLACCIAMENTI	1.000,00
ONERI PER SERVIZI INTERFERENTI	8.000,00
RILEVATORE DI PRESENZE ALL'INTERNO DEL CANTIERE	1.683,00
SPESE DI PUBBLICAZIONE	-
CONTRIBUTO PER VERSAMENTO AUTORITÀ	-
SORVEGLIANZA SUPPLETIVA AREA FCR	750,00
IMPREVISTI FONDO PER ACCORDI BONARI ED ARROTONDAMENTI	283,48
Totale somme a disposizione	210.611,92
TOTALE INTERVENTO	1.200.000,00

Delibera di Giunta del 16/04/2013 PG 12311

TABELLA 4 – QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO

B

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
LAVORI	1.324.349,44
ONERI DELLA SICUREZZA	19.684,06
Totale lavori in appalto	1.344.033,50
SOMME A DISPOSIZIONE	
INDAGINI GEOLOGICHE E RILIEVI	6.966,00
SPESE TECNICHE	44.571,29
INCENTIVO	26.880,67
LAVORI IN ECONOMIA	204.940,96
REALIZZAZIONE POZZO	6.028,00
OPERE ELETTRICHE	90.540,00
FORNITURA MATERIALE ELETTRICO	151.745,50
ALLACCIAMENTI	1.000,00
RILEVATORE PRESENZE DI CANTIERE	0,00
SPESE DI PUBBLICAZIONE	0,00
CONTRIBUTO PER VERSAMENTO AUTORITÀ LL PP	0,00
SEGNALETICA DIREZIONALE	40.000,00
IMPREVISTI, FONDO PER ACCORDI BONARI ED ARROTONDAMENTI	16.294,08
Totale somme a disposizione	588.966,50
TOTALE INTERVENTO	1.933.000,00

Delibera di Giunta del 23/05/2014 PG. 17526

TABELLA 5 – QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 1° STRALCIO – LOTTO

C

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
LAVORI	100.843,78
ONERI DELLA SICUREZZA	3.461,00
Totale lavori in appalto	104.304,78
SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 10%	10.430,48
INCENTIVO PROGETTAZIONE	2.000,00
FORNITURA DI CORPI ILLUMINANTI (IVA COMPRESA)	7.000,00
RIMOZIONE SIEPE MACLURA (IVA COMPRESA)	6.100,00
IMPREVISTI, TASSA GARA E ARROTONDAMENTI (IVA COMPRESA)	164,74
Totale somme a disposizione	25.695,22
TOTALE INTERVENTO	130.000,00

Delibera di Giunta del 30/12/2013 PG 38772

TABELLA 6 – QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE SAN LAZZARO – 2° STRALCIO

OPERE IN APPALTO	IMPORTO IN EURO
BRETELLA INGRESSO CARRABILE	62.386,30
INGRESSO PEDONALE	71.492,21
ONERI DI SICUREZZA	6.575,00
Totale lavori in appalto	140.453,51
SOMME A DISPOSIZIONE	
IVA 10%	14.045,35
SPESE TECNICHE (IVA COMPRESA)	6.500,00
ABBATTIMENTO ALBERI	2.600,00
IMPREVISTI E ARROTONDAMENTI (IVA COMPRESA)	13.401,14
INCENTIVO PROGETTAZIONE	3.000,00
Totale somme a disposizione	39.546,49
TOTALE INTERVENTO	180.000,00

3.2. Aspetti procedurali

I percorsi procedurali che sono stati attuati in relazione alla approvazione del "Programma di Riqualificazione Urbana del Complesso del San Lazzaro in Reggio nell'Emilia" tramite Accordo di Programma in variante al PRG vigente (art. 40 L.R. 20/2000 e successive modificazioni), e alla realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione in anticipazione rispetto al PRU, possono essere sinteticamente riassunti come segue.

Le attività preliminari all'approvazione del PRU

1. Condivisione dei contenuti dell'Atto di Accordo tra tutte le Parti tramite Conferenza dei Servizi (Comune di Reggio Emilia, Provincia di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, Azienda Farmacie Comunali Riunite).
L' Accordo, di seguito chiamato "Accordo negoziale" aveva la finalità di raccogliere l'intesa tra le parti in relazione ai contenuti urbanistici e alla realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione e aveva, tra i propri allegati, gli elaborati del PRU del Complesso del San Lazzaro e il Progetto Preliminare Generale delle opere di urbanizzazione con l'individuazione del primo stralcio, per cui costituiva atto autorizzativo. Per quanto attiene invece le determinazioni in materia urbanistica e di trasferimento delle proprietà immobiliari, il testo dell'atto ne subordinava l'efficacia alla positiva deliberazione da parte dei rispettivi Consigli del successivo Accordo di Programma.
2. Deliberazione dell'Atto di Accordo Negoziale da parte degli organi competenti
L'approvazione in Giunta Comunale è avvenuta in data 27 maggio 2009. La delibera di approvazione è in atti a PG n. 12970/2009.
La Giunta ha approvato il Progetto preliminare Generale, in quanto materia di sua competenza, e ha effettuato una presa d'Atto dei contenuti del PRU e dell'Accordo, che sono di competenza del Consiglio Comunale.
3. Sottoscrizione dell'Atto di Accordo, nella forma della scrittura privata autenticata, con la partecipazione di tutte le Parti. L'Atto di Accordo negoziale è stato sottoscritto in data 21 luglio 2009 e si trova agli atti con N. Rep. 55651 del 21/07/09 Reg. N. 27 del 6/8/09.

L'approvazione del PRU in variante al PRG tramite Accordo di Programma

- a. Acquisizione di pareri, autorizzazioni, atti di assenso da parte di tutte le Amministrazioni preposte in relazione al procedimento di approvazione del PRU in variante al PRG tramite **Conferenza dei Servizi** (Comune di Reggio Emilia, Provincia di Reggio Emilia, Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia, Azienda Farmacie Comunali Riunite).
La Conferenza dei Servizi è stata indetta in prima seduta in data 25 novembre 2009 e successivamente convocata per la seduta conclusiva in data 16 dicembre 2009.
- b. all'esito della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi di cui all'articolo 40 della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, il Comune, la Provincia di Reggio Emilia, l'Università, l'Azienda Unità Sanitaria Locale di Reggio Emilia, l'Arcispedale Santa Maria Nuova - Azienda Ospedaliera di Reggio Emilia e l'Azienda Farmacie Comunali Riunite hanno stipulato in data 08 novembre 2010, "Accordo di Programma per la approvazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Complesso del San Lazzaro" in variante alla pianificazione urbanistica generale del Comune di Reggio Emilia, ai sensi dell'articolo 5 comma 2 della legge regionale 03.07.1998 n. 19, dell'articolo 40 della legge regionale 24.03.2000 n. 20 e dell'articolo 34 del d.lgs. 18.08.2000 n. 267", al n. rep. 55692;
- c. con Decreto n. 3 in data 03 febbraio 2011, la Presidente della Provincia di Reggio Emilia ha disposto: "1) di approvare l'Accordo di programma relativo al PRU San Lazzaro, in variante al PRG del Comune di Reggio Emilia, come sottoscritto in via definitiva in data 08 novembre 2010, iscritto al n. 55692 del repertorio della Segreteria Generale del Comune di Reggio Emilia, corredato degli elaborati elencati all'art. C3 del medesimo accordo, acquisiti agli atti della Provincia col protocollo n. 66342 del 09 dicembre 2010; 2) di dare atto che il presente decreto comporta la variante al PRG del Comune di Reggio Emilia, limitatamente alle nuove previsioni urbanistiche contenute nell'accordo di programma, di cui ai seguenti elaborati: tavola di progetto P.0 "Varianti alla strumentazione urbanistica vigente" e Norme tecniche di attuazione, titolo III, capo I; 3) di dare atto che gli effetti della variante urbanistica di cui sopra decorreranno dalla pubblicazione del presente decreto nel BURER ai sensi dell'art. 40, comma 7 della legge regionale 20/00 e successive modificazioni".
Il Decreto è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 27 del 16 febbraio 2011.

La presente variante al PRU e l'esecuzione del primo stralcio e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione con il completamento delle infrastrutture al servizio dell'insediamento

Il Comune di Reggio Emilia, ha provveduto ad elaborare la progettazione esecutiva del primo stralcio e del secondo stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del "Complesso del San Lazzaro".

Il Comune di Reggio Emilia ha trasferito la redazione dei progetti preliminare, definitivo ed esecutivo del primo stralcio e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione nella disponibilità e titolarità di Campus Reggio.

Campus Reggio ha di conseguenza dato corso alla esecuzione dei lavori pubblici di realizzazione del primo e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione generale del "Complesso del San Lazzaro".

Il Comune di Reggio Emilia, in qualità di Centrale di Committenza per conto di Campus Reggio, ha il compito di bandire la procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento dei lavori delle opere di urbanizzazione, gestendo la procedura sino alla aggiudicazione definitiva del contratto per la esecuzione dei lavori pubblici di realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione.

La società Campus Reggio s.r.l. ha il compito di stipulare, quale stazione appaltante, il contratto di appalto per la esecuzione dei lavori con l'impresa aggiudicataria e darà corso ai lavori medesimi sino alla loro ultimazione.

La Direzione Lavori e ogni incarico in fase esecutiva sono demandati alla Società Campus Reggio s.r.l.; il conferimento dell'incarico al Collaudatore e al Collaudatore in corso d'opera è stato perfezionato congiuntamente dal Comune e dall'Università, con riparto dei relativi costi tra il Comune e l'Università.

L'integrale **copertura finanziaria** degli oneri di progettazione, di esecuzione e di collaudo del primo stralcio e del secondo stralcio delle opere di urbanizzazione generale del "Complesso del San Lazzaro" è garantita tramite l'apporto finanziario stabilito con Atto di Accordo da parte di Comune e Università.



Area Competitività e Innovazione Sociale

Servizio Rigenerazione e Qualità Urbana
Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia

ERRATA CORRIDGE:

Sulla base degli aggiornamenti catastali avvenuti dopo il deposito del PUA la tabella contenuta nella presente Relazione Illustrativa alle pagg.10/11, viene sostituita dalla successiva tabella, in conformità alle Norme Tecniche del PUA e alla Tav.A.1.V

Padiglione - Area	Proprietà	Foglio	Mappale	SF	VP	Qualità	Volume	Destinazione finale
padiglione Livi	PROVINCIA Unimore	158	60		4.113			
					4.113	ente urbano	8.440	superficie fondiaria
							8.440	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	86			260		area in cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	121			3.255		area in cessione
						3.515		
padiglione De Sanctis	PROVINCIA Unimore	158	74		9.383			
impianto	PROVINCIA Unimore	158	75		30			
					9.413	ente urbano	14.946	superficie fondiaria
							14.946	
area verde	PROVINCIA Unimore	158	120			892		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	123			309		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	125			1.525		verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	132			1.072	area fabbricabile	dismessa
area verde	PROVINCIA Unimore	158	135			457	area rurale	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	126			526	frutteto	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	128			113	prato irriguo	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	133			709	dismessa	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	134			452	area rurale	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	158	130			553	seminativo	verde di cessione
						6.608		
padiglione Besta	PROVINCIA Unimore	158	77		7.445			
					7.445	ente urbano	10.800	superficie fondiaria
							10.800	
padiglione Tamburini	PROVINCIA Unimore	177	6		4.394			
					4.394	ente urbano	7.135	superficie fondiaria
							7.135	
padiglione Morselli	PROVINCIA Unimore	177	8		7.354			
					7.354	ente urbano	9.345	superficie fondiaria
							9.345	
padiglione Buccola	PROVINCIA Unimore	177	5		8.727			
					8.727	ente urbano	12.190	superficie fondiaria
							12.190	
area verde	PROVINCIA Unimore	177	45			4.151	prato irriguo	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	46			616	prato irriguo	verde di cessione
area verde	PROVINCIA Unimore	177	47			5.022	prato irriguo	verde di cessione
						9.789		
TOTALE PROVINCIA					41.446		19.912	62.856
TOTALE PROVINCIA ST								61.358
viabilità	FCR	158	84			622		
viabilità	FCR	158	111			55		
viabilità	FCR	158	147			1.561		
TOTALE FCR						2.238		2.238
padiglione V.Marchi	SOCIETA' CAMPUS	158	78		12.293			
					12.293	ente urbano	24.486	superficie fondiaria
							24.486	
TOTALE CAMPUS								12.293
parcheggi	COMUNE	158	162			6.310	ente urbano	urbanizzazione
TOTALE COMUNE						6.310		6.310
	DEMANIO	158	90		126			
	DEMANIO	158	91		15			
	DEMANIO	158	145		450			
	DEMANIO	158	146		380			
TOTALE DEMANIO					971			971
TOTALE ST PRU								353.115
TOTALE CONSISTENZA CATASTALE PRU								284.723
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	159		370		prato irriguo	
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	116		746			
viabilità Via Sicilia	AUSL	158	118		379			
					1495			
parcheggio cimitero	AUSL	177	95		1.355		da accertare	
parcheggio cimitero	AUSL	177	99		121		seminativo	
					1.476			
via Doberdò	COMUNE	158	25		64		70	
via Doberdò	COMUNE	158	94		1.283			
TOTALE COMUNE					1.347			

Foglio2

Foglio 158	Mappale 191	41.803
	124	14.936
	129	12.355
	131	409
	166	3.944
	173	10.059
	190	100
		41.803

Foglio 177	Mappale 112	49.687
	40	600
	90	15
	92	240
	94	276
	96	208
	102	48.348
		49.687